

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Маркс Саратовской области

«___» _____ 201__ г.

Гражданин(ка) РФ _____, являющийся собственником жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул.(пр.) _____, д. _____, _____, далее по тексту "Собственник", с одной стороны,

и Управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью «Альянс», в лице директора Куклина Геннадия Леонидовича, действующего на основании Устава, далее по тексту "Управляющая организация", с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. На основании Протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул.(пр.) _____, д. _____, в форме заочного голосования от «___» _____ 201__ г., Собственник, имеющий на праве собственности _____ (жилые/нежилые) помещения общей площадью _____ кв.м. и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в указанном многоквартирном доме, поручает, а Управляющая организация в течение срока действия настоящего договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользователю его помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в указанном многоквартирном доме (далее – Собственники).

1.3. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать:

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее также – общее имущество);
- решение вопросов пользования общим имуществом;
- предоставление коммунальных услуг гражданам Собственнику и пользователям его помещений.

1.4. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, другими нормативными правовыми актами, регулирующими вопросы управления многоквартирными домами и предоставления коммунальных и жилищных услуг.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, содержится в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением данным домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также их актуализации и восстановление (при необходимости).

2.2.2. Обеспечивать сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество на основании договоров, включая ведение актуальных списков с учетом требований законодательства о защите персональных данных.

2.2.3. Разрабатывать предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества и направлять их на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе разрабатывать:

- проект перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в указанный перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
- предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
- предложения о передаче объектов общего имущества в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для Собственников, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

2.2.4. Обеспечивать ознакомление Собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования этим имуществом, а также организовывать предварительное обсуждение этих проектов.

2.2.5. Организовывать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных утвержденным перечнем услуг и работ, в том числе:

- определять способы оказания услуг и выполнения работ;
- формировать задания для исполнителей указанных услуг и работ;
- выбирать исполнителей указанных услуг и работ на условиях, наиболее выгодных для Собственников;
- заключать договоры на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также

договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем;

- заключать с Собственниками и пользователями их помещений договоры, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;
- заключать договоры энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством);
- заключать иные договоры, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;
- обеспечивать готовность внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- обеспечивать установку и ввод в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащую эксплуатацию (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);
- ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета и заносить их в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;
- осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества исполнителями этих услуг и работ, в том числе вести документальное оформление приемки таких услуг и работ, документально фиксировать факты выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;
- вести претензионную и исковую работу при выявлении нарушений договорных обязательств со стороны исполнителей указанных услуг и работ.

2.2.6. Организовывать и осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

- начислять обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- оформлять платежные документы и направлять их Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения;
- вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

2.2.7. Обеспечивать контроль за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

- предоставлять Собственникам отчеты об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и настоящим договором (п. 5.3);
- обеспечивать раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с утвержденным стандартом;
- принимать и рассматривать заявки, предложения и обращения Собственников и пользователей их помещений;
- обеспечивать участие представителей Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

2.2.8. Предоставлять услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Перечень таких работ и услуг с указанием их периодичности, объемов и стоимости (размера платы за содержание и ремонт жилого помещения) содержится в Приложении к Протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору способа управления и управляющей компании от «___» _____ 201__ года. Данный перечень может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.9. Обеспечивать систематический осмотр общего имущества в целях своевременного выявления несоответствия его состояния требованиям законодательства, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. По результатам таких осмотров должностные лица Управляющей организации обязаны оформлять акты осмотров и принимать на их основании меры по устранению выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

2.2.10. Поддерживать помещения, входящие в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные температуру и влажность, обеспечивать меры пожарной безопасности, проводить уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

2.2.11. Обеспечивать содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

2.2.12. Проводить или обеспечивать проведение текущего и (по решению общего собрания Собственников) капитального ремонта, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

2.2.13. Обеспечивать сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие необходимые лицензии.

2.2.14. Проводить обязательные в отношении общего имущества мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2.15. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей коммунальных услуг в сроки, установленные законодательством Российской Федерации

2.2.16. Выдавать и оформлять документы, выдача которых законодательством отнесена к компетенции Управляющей организации, необходимых для регистрационного учета.

2.2.17. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

2.2. Управляющая организация имеет право:

- организовывать рассмотрение общим собранием Собственников вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе уведомлять Собственников о проведении собрания; знакомить их с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; готовить формы документов для регистрации участников собрания; предоставлять помещения для проведения собрания и регистрации участников собрания; обеспечивать документальное оформление принятых собранием решений; доводить данные решения до сведения Собственников;

- оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственником и пользователями его помещений;

- в установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственника задолженность по оплате коммунальных услуг, а также по содержанию и ремонту жилого помещения;

- в установленном порядке приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случае просрочки внесения платы за коммунальные услуги;

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - получать кредиты и займы на капитальный ремонт общего имущества.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие ему помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила, а также Правила содержания общего имущества.

2.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

2.3.3. Если помещения Собственника оборудованы приборами учета потребления коммунальных услуг:

- обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих организаций для опломбирования и снятия первичных показаний и для последующих периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

- производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

- при выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

2.3.4. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.5. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 2-х дней, в том числе о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

2.3.6. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих организаций для плановых осмотров общего имущества и инженерного оборудования многоквартирного дома, а также для выполнения ремонтных и аварийных работ.

2.4. Собственнику запрещается:

- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта и не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации.

- использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

- производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

- самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом.

- самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показателей или повреждение.

2.5. Собственник имеет право:

- проверять (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы) объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией;

- требовать от Управляющей организацией устранения выявленных дефектов и проверять полноту и

своевременность их устранения.

- предоставлять свои помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Собственника с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным Собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между Собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества, перечисленные в Приложении № 2 к настоящему договору;

- взнос на капитальный ремонт;

- плату за коммунальные услуги, перечисленные в Приложении № 3 к настоящему договору.

3.3. Собственник оплачивает услуги и работы по содержанию и ремонту жилого помещения пропорционально своей доле в праве общей долевой собственности на общее имущество исходя из стоимости услуг и работ, содержащейся в Приложении к Протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору способа управления и управляющей компании от «__» _____ 201__ года.

3.4. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.

3.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению в установленном порядке.

3.6. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.7. Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомовых и индивидуальных (поквартирных) приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления. Оплата услуги отопления в жилых домах с централизованным отоплением производится в период отопительного сезона.

3.8. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.

3.9. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные Приложением № 3 к настоящему договору, рассчитывается по тарифам, установленным органом, осуществляющим государственное регулирование тарифов на территории Саратовской области, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления города Саратова, принятыми ими в пределах своей компетенции.

3.10. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.

3.11. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией.

3.12. При временном отсутствии Собственника и пользователей его помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.

3.13. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества, за качество предоставления коммунальных услуг.

4.2. Факт нарушения Управляющей организацией условий настоящего договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

4.3. Собственник помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся его помещениями, отвечают

за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в установленном порядке.

5. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

5.1. Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

5.2. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника в течение пяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору, в том числе:

- справки о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- справки о сумме собранных с Собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;
- выкипировки из журнала учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;
- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, о времени работы и приема должностных лиц Управляющей организации.

Собственник не вправе требовать от Управляющей организации сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

5.3. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Собственникам в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Данный отчет представляется Собственнику в помещении Управляющей организации, а также вывешивается на досках объявлений во всех подъездах многоквартирного дома.

5.4. Письменные претензии Собственника о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок. Собственник вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением договора в уполномоченные органы государственного надзора и контроля. Предписания, акты, составленные уполномоченным органом государственного надзора и контроля с участием представителя Управляющей организации, являются обязательными для исполнения. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суд действия и решения органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТОРОН

6.1. Условия настоящего договора могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг в установленном порядке. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности являются официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.3. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему принадлежат на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключается сроком на три года и действует с «___» _____ 201___ г.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие им предусмотрены.

7.3. Настоящий договор может быть прекращен до истечения срока его действия на основании решения суда, вынесенном по иску одной из сторон в случае существенного нарушения другой стороной своих договорных обязательств.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью настоящего договора являются: Описание общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1); Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2); Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией (Приложение № 3).

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Собственник:

Управляющая компания ООО «Альянс»
413090, Саратовская область, г. Маркс, пр-кт
