

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Барнаул

«__» _____20__г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Барнаул» в лице директора Федяева Юрия Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственник жилого помещения №__ общей площадью __ кв.м. в доме, расположенном по адресу: г. Барнаул, _____ действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. "Собственник" - лицо, пользующееся, владеющее и распоряжающееся на праве собственности жилым (нежилым) помещением, а так же общим имуществом в доме. Доля, в праве общей собственности на общее имущество в доме, Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
2. "Управляющая организация" - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников дома на предоставление услуг по содержанию и ремонту дома, содержанию придомовой территории и предоставлению коммунальных услуг.
3. Высший орган управления домом - Общее собрание Собственников помещений в доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. По настоящему договору Управляющая организация в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме, в объеме собранных денежных средств, в порядке и сроки, установленные перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества дома и осуществлять предоставление коммунальных услуг.
- 2.2. Управляющая компания может оказать дополнительные услуги в пределах своей компетенции за дополнительную плату.
- 2.3. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений в доме и являются обязательными для исполнения всеми собственниками помещений и Управляющей организацией.

3. ПРАВА СТОРОН

- 3.1. Управляющая организация имеет право:
 - 3.1.1. От имени и за счёт собственников организовывать заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг Собственнику: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение, газоснабжение в соответствии с обязательным соблюдением действующих норм и правил.
 - 3.1.2. Требовать у Собственника своевременной оплаты за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги и другие платежи, которые обязан произвести Собственник.
 - 3.1.2. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив его в известность о дате и времени осмотра.
 - 3.1.3. Проводить совместно с членами Совета МКД проверки по выявлению временно проживающих в жилых помещениях граждан, не вносящих плату за жилищно-коммунальные услуги по Договору.
 - 3.1.4. Совместно с членами Совета МКД определять способ и порядок выполнения работ по управлению многоквартирным домом.
 - 3.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги, предусмотренные настоящим Договором, в пределах средств, фактически поступивших от собственников.
 - 3.1.6. Производить работы, не предусмотренные настоящим договором, за дополнительную оплату, размер которой подтвержден экономическим расчетом. Основанием производства таких работ является соответствующий акт, подписанный собственником или его законным представителем.
 - 3.1.8. Ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в целях проведения планово предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу.
 - 3.1.9. Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 (один) месяц после письменного предупреждения потребителя в случае неполной оплаты потребителем коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 (три) ежемесячных размера платы.
 - 3.1.10. Приостановить предоставление коммунальных услуг при выявлении факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам, вплоть до устранения нарушения.
 - 3.1.11. Прекратить выдачу справок и любых других документов при наличии задолженности по текущему содержанию и/или капитальному ремонту и/или коммунальной услуге более одного месяца и отсутствии соглашения о погашении долга.
 - 3.1.12. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях на основании доверенности.
 - 3.1.13. При установке в многоквартирном доме общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов, и не предоставления Собственником до 24 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в жилых помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Барнаула нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.

3.1.14. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставляемых Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.1.15. Проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб.

3.1.16. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулируемыми отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.1.17. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг в судебном и внесудебном порядке, с привлечением организаций, занимающихся взысканием задолженности.

3.1.18. Управляющая компания вправе взыскивать причиненный ущерб в виде повреждения общего имущества собственников дома при установлении вины в законном порядке.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Барнаула норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, в соответствии с установленным договором порядком.

3.2.3. В случае снижения либо не соответствия качественных характеристик предоставляемых услуг требовать от Управляющей организации соразмерного уменьшения оплаты данных услуг, в порядке определенном действующим законодательством.

3.2.4. За свой счет устанавливать в принадлежащем помещении индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, аттестованные в установленном порядке, и своевременно осуществлять их поверку.

3.2.5. Производить переустройство, перепланировку жилого помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перепланировку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.2.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

3.2.7. Запрашивать у Управляющей организации информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, объеме и перечне оказываемых услуг в установленном законом порядке.

3.2.8. Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение действий с персональными данными для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с ФЗ №152 от 27.07.2006 «О персональных данных».

3.3. Совет МКД имеет право:

3.3.1. По согласованию с Управляющей организацией, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, а так же разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.2. На основании решения Общего собрания собственников уполномоченное лицо вправе заключать договора на использование общего имущества дома от своего имени. Доходы от сдачи в аренду указанных объектов аккумулируются на лицевом счете уполномоченного лица и по решению Совета МКД направляются на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, а также на другие цели предусмотренные договором.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Принять в управление жилой многоквартирный дом и обеспечить его сохранность, надлежащее техническое содержание и ремонт в объеме собранных денежных средств в соответствии с утвержденным общим собранием собственников и законодательством перечнем работ и услуг.

4.1.2. Организовать, при соответствующем решении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, выполнение работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, за счет средств дополнительно предоставленных Собственниками и аккумулируемых на капитальный ремонт.

4.3.1. Осуществлять начисление платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, и за другие прочие расходы установленные общим собранием собственников.

4.3.2. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра (за 3-е суток до проведения осмотра).

4.3.4. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.3.5. Осуществлять работы по ремонту общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора.

4.3.6. Вести реестр собственников, оформлять документы для регистрации по месту жительства и месту пребывания, а также выдавать справки.

4.3.7. Предоставить на основании решения общего собрания, уполномоченному собранием представителю Совета МКД в течении первого квартала текущего года письменный отчет о выполнении договора за предыдущий год.

4.3.8. В течение месяца с момента принятия дома на обслуживание составить акт о составе и состоянии общего имущества многоквартирного жилого дома.

4.3.9. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором.

4.4. Собственник обязан:

4.4.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в многоквартирном доме, соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

4.4.2. Ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.4.3. За несвоевременную и (или) не полную оплату за жилое помещение и коммунальные услуги уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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.

4.4.4. Выполнять предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.4.5. Своевременно предоставлять в Управляющую организацию сведения:

а) о смене Собственника с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права с предоставлением копии договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или арендатора;

б) о изменении количества проживающих (в случаях прибытия и выбытия, сдачи квартиры в наем, аренду и т.д.), в том числе временно проживающих граждан, не зарегистрированных в жилом помещении в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

в) В случае временного проживания в жилом помещении граждан, не зарегистрированных в установленном порядке, собственник обязан в течение 10 дней с начала проживания граждан, направить в Управляющую организацию уведомление с указанием периода и дня начала временного проживания граждан. При отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов управляющая организация производит начисление платы за коммунальные услуги на временно проживающих граждан пропорционально количеству прожитых дней.

г) В случае не направления собственником требуемого законодательством Российской Федерации уведомления, Управляющая организация после соответствующей проверки составляет акт, за подписью председателя Совета МКД, фактически проживающих в многоквартирном доме и производит начисление платы за жилищно-коммунальные услуги исходя из установленного фактического количества проживающих. Днем начала временного проживания граждан для расчета платы за жилищно-коммунальные услуги считается первый календарный день месяца, в котором составлен акт по выявлению временно проживающих граждан.

д) Заранее уведомлять Управляющую организацию об отсутствии на период свыше пяти полных календарных дней потребителей коммунальных услуг для проведения перерасчета.

4.4.6. Соблюдать Правила пожарной безопасности, без письменного разрешения Управляющей организации не устанавливать, не подключать и не использовать электрические приборы, суммарная мощность которых превышает технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, не предусмотренную проектом данного дома, подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, не осуществлять самовольный разбор воды из системы отопления. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дом от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.4.7. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

4.4.8. Поддерживать помещение, находящееся в его собственности, в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Бережно относиться к инженерному оборудованию, объектам благоустройства, обеспечивать сохранность и целостность внутриквартирного оборудования, поддерживать его в исправном состоянии.

4.4.9. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления - для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий в любое время.

4.4.10. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего договора.

4.4.11. Устранять за свой счет все повреждения общего имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других лиц, совместно с ним проживающих.

4.4.12. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные приборов учета прошедшие госповерку. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Барнаула в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.4.13. При наличии в многоквартирном доме общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, Собственник обязан в срок до 24 числа текущего месяца передавать в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета установленных в жилых помещениях и принадлежащих собственнику.

4.4.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных договором работ или услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств по настоящему договору, указанные работы (в том числе работы аварийных служб) проводятся за счет Собственника, путем выставления данному собственнику данной суммы в квитанцию строкой «прочие расходы».

5. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

5.1.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

5.1.2. плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается исходя из доли Собственника в праве общей собственности на это имущество.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации на общем собрании собственников помещений, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае не принятия собственниками решения о размере платы за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений, для расчета платы применяются цены (тарифы) устанавливаемые органами местного самоуправления г. Барнаула, которые в случае изменения не требуют дополнительного согласования сторон.

5.3. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитанные исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5.4. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ услуг либо работ и услуг выходящих за рамки оплат за текущее содержание и ремонт, Совет МКД на собрании определяет необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно, используя денежные средства накопленные на счету дома и/или уполномоченного лица либо собираемых дополнительно.

5.5. Вознаграждение Управляющей организации за оказание услуг управления по настоящему договору составляет **15** % от размера платы, установленного в п. 5.2. настоящего Договора.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА

6.1. Осуществление контроля за выполнением договора управления осуществляется путем проверок состояния общего имущества в доме собственниками и Советом дома.

По каждому факту ненадлежащего выполнения управляющей организацией обязанностей по договору управления составляется соответствующий акт, подписываемый представителем управляющей организации, собственником и членом Совета МКД.

Факты выполнения работ отражаются Управляющей организацией в актах выполненных работ с указанием наименования работ, их стоимости и примененных при этом материалах.

Акты выполненных работ после их выполнения в обязательном порядке подписываются представителем Управляющей организации и членом Совета МКД.

В случае не мотивированного отказа от подписания акта, либо игнорирования подписания в течении 5 календарных дней, акт считается подписанным.

В случае возникновения спора по факту выполнения работ вопрос их выполнения рассматривается совместно Управляющей организацией и Советом дома.

6.2. Собственник имеет право осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору управления путем ознакомления с финансовой, бухгалтерской и иной документацией Управляющей организации, в рамках своего дома, которая не содержит конфиденциальной информации компании, коммерческой тайны, персональной информации и информации по другим домам обслуживаемым компанией.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке:

а) по решению общего собрания Собственников, при ненадлежащем исполнении управляющей организацией обязанностей по ремонту общего имущества, с обязательным соблюдением п.7.3. настоящего договора, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена Собственниками в письменной форме не менее чем за 60 дней до срока расторжения договора. В этом случае до момента расторжения настоящего договора Собственники обязаны компенсировать расходы Управляющей организации по фактическим затратам. Право на осуществление досрочного расторжения договора возникает у собственников при наличии обоснованных письменных претензий и документальных доказательств о невыполнении Управляющей организацией обязательств по договору.

б) по инициативе Управляющей организации в случае систематического неисполнения Собственниками помещений своих обязательств по настоящему Договору, в том числе в части оплаты, если сумма неплатежей превысит месячное начисление платы за коммунальные услуги и/или содержание и ремонт дома. В этом случае Управляющая организация уведомляет собственников о расторжении договора управления за 30 дней до даты его расторжения путем однократного

размещения уведомления о расторжении договора в местах общего пользования (на дверях в подъезды и/или информационных досках).

7.3. Если общим собранием Собственников дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается три месяца для улучшения работы, по прошествии которых вновь собранное общее собрание принимает решение о расторжении договора управления или продолжении его исполнения.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор заключен сроком на один год.

8.2. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора, направленного не менее чем за 60 дней до окончания срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, количество пролонгаций не ограничено.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры и /или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора и/или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не смогут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

9.2. Любые уведомления, претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в настоящий договор, письма касающиеся исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их получение.

9.3. В отношении вопросов, не урегулированных настоящим договором, действуют нормы действующего законодательства Российской Федерации.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

9.5. Настоящий договор подписан в 2-х экземплярах (по одному экземпляру для каждой стороны), и оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО« Управляющая Компания Барнаул»
ОГРН 1122225005539; ИНН 2225130108; КПП 222501001
Юридический адрес: 656056, г. Барнаул, пр.Комсомольский,д. 80.оф 209
Банковские реквизиты:
р/счет 40702810123160000047 в ОАО «Альфа Банк»
кор/счет 3010181060000000774
БИК 045004774

Собственник:

_____ Ю.С. Федяев

_____ / _____ /

М.П.