

Проект договора управления, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно – строительными или иными специализированными потребительскими кооперативами

Договор управления многоквартирным домом №

г.Саранск

«__» _____ 2000 г.

ООО «Домоуправление №6, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Голушева А.Н. на основании Устава и _____, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «__» _____ 20__ г.

1.2. Условия настоящего Договора определены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Собственник помещений в многоквартирном доме поручает и обязуется оплатить, а Управляющая организация обязуется оказать следующие услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саранск, ул. _____:

- обеспечить выполнение работ по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме;
- вести учет расчетов с собственниками за жилищно – коммунальные услуги с отражением бухгалтерских операций по начислению, оплате и учету задолженности на своем балансе, учитывая их как целевые платежи собственника;
- вести учет расчетов с поставщиками коммунальных услуг;
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указывается в приложении 1 к настоящему договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указывается в приложениях 2,3 к настоящему Договору.

Указанные перечни могут быть изменены дополнительным соглашением сторон, заключенным в письменной форме.

В указанном соглашении в обязательном порядке оговариваются вопросы, связанные с изменением размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

Указанное дополнительное соглашение заключается с одобрения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме по ценам указанным в приложении 5.

При оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация не несет ответственности за состояние жилых и нежилых помещений, их частей и конструктивных элементов, а также инженерного оборудования, расположенного внутри жилых или нежилых помещений, принадлежащих гражданам и (или) юридическим лицам. Ремонт указанного оборудования производится по письменным заявкам собственников помещений согласно приложению 6. В исключительных случаях (при авариях и т.п.) заявки могут быть переданы по телефону, факсу, а также иным способом.

В рамках настоящего договора Управляющая организация не предоставляет услуги по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация обязана информировать Собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости проведения работ по капитальному ремонту, а также о необходимых расходах собственников, связанных с проведением капитального ремонта. Работы по проведению капитального ремонта осуществляются Управляющей организацией или иной организацией за дополнительную плату на основании договора на проведение капитального ремонта заключенного в письменной форме и одобренного общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. Управляющая организация организует предоставление следующих коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

2.5. Собственник помещений в многоквартирном доме обязуется оплачивать услуги Управляющей организации и потребленные коммунальные услуги в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц (юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы) организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Представлять интересы Собственника помещений в многоквартирном доме по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

По требованию Собственника знакомить его представителей с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

3.1.5. Проводить технические осмотры многоквартирного дома не реже двух раз в год весной и осенью (до начала отопительного сезона) и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Обеспечить выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно приложениям № 2 к настоящему договору. Состав работ и сроки их выполнения отражаются в плане – графике, который составляется на год.

Обеспечить выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно приложению № 3 к настоящему договору.

Решения о проведении дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.1.7. Обеспечивать Собственника коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления и региональным стандартам.

3.1.8. Заключать соответствующие договоры в установленном порядке с третьими лицами на аварийно-диспетчерского обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в многоквартирном доме и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2 Договора.

3.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома либо иных условий договорных отношений со сторонними организациями в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 (десятого) числа текущего месяца за текущий месяц.

3.1.12. Производить сбор платежей за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

3.1.13. Расходовать собранные денежные средства строго по целевому назначению для реализации положений настоящего договора.

3.1.14. Рассматривать все претензии собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.16. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.17. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.1.18. Передать за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом техническую документацию на многоквартирный дом и иные

связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников по мере необходимости.

3.2.3. В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственникам, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г.Саранска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственниками сведений о показаниях приборов учета.

3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления услуг согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб по мере необходимости.

3.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более шести месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственниками требований, установленных пп. 3.3. - 3.3.17. Договора.

3.2.8. Взыскивать с собственников и нанимателей помещений в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, либо передать право требования данной задолженности поставщикам коммунальных услуг или иным лицам без согласия собственников и ТСЖ.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Обеспечивать своевременную и в установленные сроки и порядке оплату за предоставленные по Договору работы и услуги. Счёт-извещение о суммах, подлежащих оплате, выставляется Управляющей организации каждому собственнику соответствующего помещения.

3.3.2. Обеспечивать оплату вывоза крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных разделом 4 платежей.

3.3.3. Обеспечивать выполнение предусмотренных законодательством санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о смене Собственников. Сообщить Управляющей организации информацию о новом собственнике и дату вступления нового собственника в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника.

3.3.5. Обеспечить доступ в помещения, принадлежащие собственникам, представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутримодульной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Саранска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащие Собственникам, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Мордовия, органов местного самоуправления применительно к данному Договору.

3.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников, либо в связи с нарушением Собственниками п.п. 3.3.5., 3.3.6., 3.3.7., 3.3.8., 3.3.9., 3.3.11., 3.3.13., 3.3.15. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.18. Передать в течение 30 дней со дня заключения настоящего договора Управляющей организации необходимую техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением данным домом.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Республики Мордовия, органов местного самоуправления применительно к настоящему Договору.

4. Порядок расчетов

4.1. Собственник оплачивает Управляющей организации работы и услуги по настоящему договору.

4.2. Цена договора определяется решением собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации и составляет _____.

Цена договора не может быть ниже размера платы за жилое помещение, утвержденное органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, а также для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и собственников жилых помещений, выбравших, но не реализовавших способ управления многоквартирным домом.»

4.3. Стороны по обоюдному согласию вправе установить иную стоимость работ по настоящему договору, но не ниже, предусмотренной п.5.2. настоящего договора.

4.4. Оплата собственниками оказанных по договору услуг осуществляется на основании выставляемого Управляющей организации счета. Оплата вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5. Контроль за выполнением

Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору

5.1. Управляющая организация ежегодно в течение 1 (первого) квартала, следующего за отчетным, предоставляет Собственнику в письменной форме отчет по предоставленным жилищно-коммунальным услугам (приложение 4).

5.2. Управляющая организация обязана мотивированно отвечать на устные и письменные обращения собственников по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

5.3. Порядок рассмотрения Управляющей организацией поступивших обращений регламентируется действующим законодательством.

5.4. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

5.5. Собственник за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора вправе ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

6. Ответственности сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая организация не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, в том числе, в случае самовольного вмешательства собственников в устройство инженерных систем в жилом помещении.

6.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1-300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления

установленного срока оплаты по день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, но несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.7. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору Собственник оплачивает фактически выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги.

6.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством российской Федерации.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Заключительные положения

9.1. Договор заключен на срок 3 года. Начало действия Договора - с момента его подписания.

9.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

9.3. Обязательства по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам

помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.4. Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации или Собственнику.

9.5. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.7. Настоящий Договор составлен в экземплярах, количество которых равно количеству сторон в договоре, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у Сторон.

9.8. Справочная информация: тел.76-24-55

тел. 071 - аварийная диспетчерская служба.

9.9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:
приложение 1 – состав имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого будет осуществляться управление;

приложение 2 - перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, учитываемый в тарифе на регулируемый период;

приложение 3 – перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, учитываемый в тарифе на регулируемый период;

приложение 4 – перечень работ, оплачиваемых собственниками жилых помещений сверх установленной (принятой) платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

приложение 5 – тарифы на работы и услуги, оказываемые гражданам по содержанию жилых помещений в многоквартирном доме

11. Реквизиты сторон

Управляющая организация: ООО Управляющая компания «Домоуправление №6»

Директор

Голошев А.Н.

Собственник: