

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Димитровград

«__» _____ 201__ г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, улица _____, дом № _____ именуемые в дальнейшем **Собственники** помещений, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Димитровград», в лице генерального директора Исаева Константина Юрьевича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора утверждены общим собранием собственников помещений и являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. По данному Договору Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.3. Решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме принимаются общим собранием Собственников.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, обеспечивать предоставление коммунальных услуг.

2.3. Собственники осуществляют контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

2.4. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать обязательные услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет собственников, указанные в приложениях № 4, № 5 к настоящему Договору.

3.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.5. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3.1.6. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем её размещения в соответствии с действующим законодательством.

3.1.7. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию.

3.1.8. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) лиц.

3.1.9. Ежегодно предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора за истекший календарный год не позднее 90 дней после окончания отчетного года, в объемах, установленных действующим законодательством.

3.1.10. Вести учет и рассматривать в установленный срок все претензии, жалобы и заявления собственника, связанные с исполнением Управляющей компанией условий настоящего Договора.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников помещений многоквартирного дома, а так же существующей степени благоустройства многоквартирного дома и наличия соответствующего инженерно-технического оборудования.

3.2.2. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением собственников.

3.2.3. Выступать в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, у мировых судей по делам, связанным с выполнением функций, определенных настоящим Договором.

3.2.4. Требовать от Собственников исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Предъявлять требования Собственникам по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты пени. Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Собственников (проживающими в их помещениях гражданами) Управляющей организации или общему имуществу многоквартирного дома, либо передать указанные полномочия третьим лицам, с отнесением всех расходов на счет Собственников.

3.2.5. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, осуществлять ограничение и/или прекращение предоставления коммунальных услуг при неоплате (неполной оплате) Собственниками помещений многоквартирного дома жилищных и коммунальных услуг.

3.2.6. Если выполнение неотложных работ и услуг будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить и за возникновение которых она не отвечает (в том числе в связи с предписанием надзорных органов), то такие расходы по содержанию и ремонту должны быть ей компенсированы Собственниками помещений в доме за счет средств содержания общего имущества многоквартирного дома и ремонта общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация информирует Совет многоквартирного дома о предписаниях надзорных органов относительно общедомового имущества.

3.2.7. Выдавать Собственникам и иным законным пользователям помещений предписания о необходимости устранения нарушения норм действующего законодательства РФ, связанных с использованием помещений или общего имущества многоквартирного дома.

3.2.8. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества и вносить их на рассмотрение и утверждение Собственникам.

3.2.9. В соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Управляющая организация имеет право осуществлять сбор и обработку персональных данных собственников жилых/нежилых помещений, включающих в себя: имя, фамилию, отчество, дату рождения, пол, национальность, реквизиты документов удостоверяющих личность (паспортные данные, данные военного билета и т.д.), место проживания и место регистрации, данные свидетельства о регистрации права собственности на недвижимое имущество, родственные связи и т.д.

3.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, законами субъекта РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору согласно действующего законодательства.

3.3.2. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов и нормативных актов, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;
- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;
- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

3.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

Если доступ представителей Управляющей организации не обеспечен после устного согласования, то предоставление доступа осуществляется в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет собственнику/нанимателю и/или Председателю Совета дома способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных датах (дате) и времени допуска для совершения осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме с разъяснением последствий бездействия или отказа в допуске.

б) собственники/наниматели и/или Председатель Совета дома обязан в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющей организацией, об удобных датах (дате) и времени в течение последующих 10 (десяти) календарных дней, когда может быть обеспечен допуск Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проведения проверки. Если доступ не может быть обеспечен по причине временного отсутствия, то собственники/наниматели и/или Председатель Совета дома обязаны сообщить Управляющей организации об иных возможных датах (дате) и времени допуска для проведения осмотра.

3.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме путем подачи письменного заявления в Управляющую компанию, либо путем подачи заявления в службы АДС.

3.3.5. Проводить общие собрания не реже одного раза в год, согласно действующего законодательства.

3.3.6. Принимать на общем собрании к рассмотрению перечень работ по текущему ремонту, предложенный Управляющей компанией.

3.3.7. Своевременно представлять в Управляющую организацию информацию о смене Владельца и совершении каких-либо сделок с помещениями Собственников.

3.3.8. Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т. ч. не устанавливать регулируемую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках.

3.3.9. Не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы горячего водоснабжения. Не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещениях Собственников.

3.3.10. Не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Управляющей организацией.

3.3.11. Не производить переустройство и перепланировку помещения без получения в установленном действующем законодательством РФ порядке соответствующего согласования и/или разрешения.

3.3.12. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц в результате привлечения Собственниками сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании.

3.4. Собственники вправе:

3.4.1. Любой собственник помещения, наряду с членами совета многоквартирного дома, имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;

- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;

- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;

- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
- получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;
- участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;
- рассмотрения отчетов.

3.4.2. Собственники на общем собрании вправе принять решение о выплате вознаграждения председателю совета дома и его размере, а также о поручении Управляющей организации производить выплату вознаграждения от имени собственников за вычетом всех положенных по закону налогов и иных удержаний. Данное поручение должно быть оформлено собственниками протоколом общего собрания с указанием пределов полномочий Управляющей организации.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

- размером платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законодательством. Договоры на предоставление коммунальных услуг считаются заключенными путем совершения действий, выражающих волю собственника установить данные правоотношения (конклюдентные действия).

4.3. Размер платы за содержание жилого помещения (далее также – размер платы) установлен решением общего собрания собственников на каждый год действия Договора и указан в приложениях к настоящему Договору.

Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяемый с учетом индексации стоимости работ и услуг на соответствующий год, производимой Управляющей организацией в порядке, установленном п. 4.4. Договора, указывается в приложении № ___ к Договору, составляемыми в порядке, предусмотренном в п. 4.5. Договора. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

До принятия общим собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы, и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

4.4. Стоимость работ, услуг по содержанию общего имущества, определенная на общем собрании Собственников с учетом рекомендаций Управляющей организации, на дату заключения Договора, указывается в приложении № 4 к Договору, а во второй и последующие годы действия Договора ежегодно индексируется на размер уровня инфляции и указывается в приложении № ___, составляемых в порядке, предусмотренном в п. 4.5.

4.5. На каждый год действия Договора, начиная со второго, Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, составляет аналогичный приведенному в приложении № ___ перечень работ, услуг с указанием их стоимости, определяемой с учетом п. 4.3. Договора, и информации о размере платы, определяемом с учетом п. 4.3. Договора. Указанный Перечень работ, услуг подлежит согласованию с уполномоченным лицом путем его подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом до начала каждого года действия Договора, составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, а второй – в месте хранения Договора, определенным общим собранием собственников.

4.6. Плата, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, содержащих персональные данные Собственников, которые направляются собственникам до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

4.7. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая компания не отвечает за негативные последствия и возможный ущерб, вызванный отказом собственников от предложенного Управляющей компанией перечня необходимых работ.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора.

Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда

6.1. Собственники осуществляют контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

6.2. Помимо указанных выше действий Собственники вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственники вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания Собственников для принятия соответствующих решений с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места).

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «___» _____ 2018 года и действует с момента его подписания ___ (____) год/лет.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. В случае принятия Собственниками помещений многоквартирного дома решения о расторжении договора управления представитель собственников, уполномоченный на это решением общего собрания собственников помещений обязан за 30 (тридцать) календарных дней письменно уведомить об этом Управляющую организацию с одновременным представлением протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и бланков голосования по повестке дня.

7.4. Договор может быть расторгнут досрочно:

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом собственников не позже чем за 1 (один) месяц либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник;
- в случае выбора общим собранием собственников иного способа управления и его реализации.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора.

7.6. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

8.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Форс-мажор

9.1. Сторона по настоящему Договору, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9.2. 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.

10. Прочие условия

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору утверждаются Общим собранием собственников помещений и оформляются Дополнительным соглашением об изменении условий договора.

10.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего договора.

10.3. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Димитровград», юридический адрес: Юридический адрес: 433513, Ульяновская область, г. Димитровград, пр. Автостроителей, д. 110; ОГРН 1157329003094 ИНН 7329020003 КПП 732901001 тел. 4-18-30

К.Ю.Исаев

Собственники: