

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Барнаи

25.04 2017

ООО «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства МО город Барнаи»

(наименование юридического лица, индивидуальной предпринимателя)

далее - Управляющая организация,

в лице директора Шафигуллина Индуса Давжатовича

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Многоквартирный дом

(фамилия, имя, отчество, наименование юридического лица)

являющийся собственником жилого помещения № 10

(номер(ы) помещения(ов), квартира(ы), № этажа(ов) и коммунальной квартиры(ы))

общей площадью 10 кв.м, жилой площадью кв.м (далее - Собственник) на этаже этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу:

Ульяновская область, город Барнаи

(наименование области, города, района)

(далее - Многоквартирный дом) № 43-43-дом 1036/2009-132

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ от « » г. выданного

(наименование органа, выдавшего, заверившего или заверяющего документ)

или представитель Собственника в лице

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на

(ссылка на федеральный закон, акт уполномоченного на то государственного органа либо документа, оформленного в соответствии с требованиями п. 7 ч. 4 ст. 105, ст. 106 ГК РФ или заверенной нотариально)

(далее - Стороны), заключили настоящий Договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с ч. 9.1. ст. 161 ЖК РФ (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от « » 20 г. №).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. Цена договора устанавливается в соответствии со ст. 158, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Цена договора устанавливается собственниками (нанимателями) жилых (нежилых) помещений с учетом предложений Управляющей организации путем подписания протокола общего собрания собственников (нанимателей) жилых (нежилых) помещений о размере платы за услугу «Содержание многоквартирного дома».

Если собственники (наниматели) жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решения о размере платы за услугу «Содержание дома», то цена договора устанавливается, исходя из размера платы за услугу «Содержание многоквартирного дома», установленного органом местного самоуправления.

2.3. Общее имущество дома в настоящем договоре определяется статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, техническим паспортом на жилой дом и актом технического осмотра в пределах грани эксплуатационной ответственности.

2.4. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение срока действия настоящего Договора обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:

№ 10

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и И ствующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Содержать в надлежащем состоянии общее имущество в Многоквартирном доме, в котором находится жилое (нежилое) помещение (квартира)

3.1.3. В счет платы за техническое обслуживание ООО «Управляющая организация» обязана производить следующие виды работ:

- Частичный ремонт кровли
- Техническое обслуживание наружных газопроводов, входящих в состав внутридомового газового оборудования
- Частичный ремонт канализации, водоснабжения
- Ремонт подъездов
- Ремонт и замена дверей в местах общего пользования
- Ремонт системы отопления в местах общего пользования
- Ремонт узлов управления
- Ремонт козырьков
- Ремонт электропроводки и электрощитов в местах общего пользования
- Ремонт и прочистка ДВК
- Частичный ремонт отмостки
- Промывка системы центрального отопления
- Измерение сопротивления изоляции электропроводки
- Остекление мест общего пользования
- Частичный ремонт полов в местах общего пользования в многоквартирном доме
- Прочистка системы водоотведения
- Работа, выполняемая при подготовки жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний, (осенне-зимний период);
- Регулировка и наладка системы центрального отопления
- Удаление с крыш наледей сосулек и снега
- Организация деятельности аварийной службы

3.1.4. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийное обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.7. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 20 (двадцати) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязан указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 20 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника о результатах рассмотрения обращения;

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.8. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.9. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме

3.1.10. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.11. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.12. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации годовые отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.13. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.14. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.15. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.16. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Заключить с РКЦ города договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.5. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством, до 10 числа месяца следующего за расчетным.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.6. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами, предусмотренными настоящим Договором.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. требовать от Управляющей организации своевременного предоставления предусмотренных настоящим договором услуг надлежащего качества.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, определенном законодательством Российской Федерации

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за техническое обслуживание, Собственник обязан 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 иступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

5. Порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

5.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом находится в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организацией, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

5.1.2. По соглашению сторон.

5.1.3. В судебном порядке.

5.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

5.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

5.1.6. в случае ликвидации Управляющей организации 5.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта а) пункта

5.1.1. настоящего Договора.

5.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

5.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

5.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

5.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

5.7. в случае ликвидации Управляющей организации.

5.8. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

5.9. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6. Особые условия

6.1. 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 месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

6.2. Управляющая организация, 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. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров,

