

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

п. Речица

" 1 " апреля 20 14 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. 40 лет Октября, 10 дом, именуемые в дальнейшем «Собственники», согласно списку – Приложение № 1, к настоящему договору в том числе Собственник помещений муниципального жилищного фонда, в том числе собственник(и) помещения № _____, площадью _____, указанный в настоящем экземпляре тождественных договоров: _____ с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Речицкое жилищно-эксплуатационное» в лице директора В. К. Кривошова, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 10, по улице 40 лет Октября;

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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 и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354), утвержденными Правительством Российской Федерации, и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Собственники передают и поручают, а Управляющая компания принимает на себя в пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенном по адресу 40 лет Октября № 10, а именно Управляющая компания от своего имени, но за счет Собственников обязуется оказывать, или организовывать оказание услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и его придомовой территории, далее именуемый «Объект» в зависимости от фактического состояния «Объекта», а также предоставлять коммунальные и иные услуги связанные с содержанием «Объекта» на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а Собственники обязуются вносить оплату по договору на условиях настоящего договора.

2.2. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) кадастровый номер многоквартирного дома _____;
- б) серия, тип постройки панельный, многоквартирный _____;
- в) год постройки 1988 _____;
- г) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- д) год последнего капитального ремонта 2012 г. _____;
- е) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м;

ж) кадастровый номер земельного участка _____;

2.3. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а так же предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома..

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.1.4. Выполнять заявки потребителей, а также устранять аварии, в сроки, установленные законодательством.

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.6. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.3 настоящего Договора.

3.1.8. Заключать с организациями поставщиками коммунальных ресурсов договоры на снабжение коммунальными услугами Собственнику(ам) и лицам, пользующимся помещением(ями), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.9. Информировать Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее, чем за 30 рабочих дней со дня принятия новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за жилое помещение, в средствах массовой информации.

3.1.10. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.11. По требованию Собственника и иных лиц, пользующихся помещением(ями), выдавать справки, установленного образца, выписки из финансового лицевого счета, а иные документы, в установленный законодательством срок.

3.1.12. Принимать на коммерческий учет индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.13. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.14. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.15. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора управления за истекший

календарный год в течение первого квартала текущего года. Отчет о выполнении Договора предоставляется путем размещения на официальном сайте управляющей организации, согласно Стандарта раскрытия информации, утвержденной постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 года.

3.1.16. На основании заявки Собственника, или иных лиц, пользующихся помещением(ми), направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных услуг в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354)

3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и пени.

3.2.4. Ограничить объем выполнения работ по содержанию и текущему ремонту и выполнять только наиболее приоритетные и необходимые работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предусмотренные настоящим договором в случае если общая задолженность Собственников по настоящему договору составляет сумму равную 2-х месячным начислениям по всем помещениям МКД.

3.2.5. Перепоручать третьим лицам (субагентам - юридическим лицам, частным предпринимателям) организацию обслуживания по настоящему договору или часть своих обязанностей по организации обслуживания по настоящему договору в объеме определяемом Управляющей компанией самостоятельно. Ответственность за организацию работ по обслуживанию Объекта третьими лицами перед Собственниками несет Управляющая компания.

3.2.6. Вправе самостоятельно определять третьих лиц (юридических лиц, предпринимателей) для выполнения работ (услуг), связанных с обслуживанием Объекта. В целях исполнения настоящего договора, заключать договоры с третьими лицами на организацию обслуживания Объекта.

3.2.7. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.8. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, Пользователей, Арендаторов в присутствии Собственников, Пользователей, Арендаторов других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей компании, с составлением соответствующего акта.

3.2.9. В случае, если инженерные сети не относящиеся к общему имуществу МКД, находящиеся в помещениях Собственников, Пользователей, Арендаторов, находятся в состоянии, в следствии которого может произойти аварийная ситуация, Управляющая компания вправе, в письменном виде, предупредить Собственников, Пользователей, Арендаторов о необходимости проведения ремонта, и перечисленные лица обязаны произвести ремонт в указанный срок, в противном случае Управляющая компания не несет ответственность за неисполнение обязательств по настоящему договору, вследствие невозможности их исполнения из-за невыполнения предупреждений Управляющей компании.

3.2.10. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования для осмотра и производства работ.

3.2.11. Своевременно и в полном объеме получать на условиях настоящего договора возмещение затрат, произведенных на содержание и текущий ремонт Объекта, сбор, вывоз, утилизацию ТБО, а также за предоставленные коммунальные услуги и оплату (вознаграждение) за услуги управления.

3.2.12. Не оказывать или приостанавливать выполнение услуг по настоящему договору, а также дополнительных услуг по отдельным заявкам собственников, арендаторов, нанимателей при

несвоевременном и (или) неполном внесении оплаты по настоящему договору.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

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;

в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

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;

е) обеспечить доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре для проведения ремонтных работ, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях при отсутствии индивидуальных приборов учета.

3.3.6. Допускать представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

Допускать вышеуказанных представителей в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев;

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях.

3.3.8. Собственник обязан участвовать в ежегодных собраниях Многоквартирного дома.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполняемых работах и оказываемых услугах Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации в случаях и порядке, которые установлены Постановлением № 354 от 06.05.2011г. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

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

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1 Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома. Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2 Размер платы за содержание и ремонт помещения в 201____ г. составляет _____ за 1 кв. м. общей площади квартиры. Корректировка тарифа производится не реже одного раза в год.

4.3 Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в порядке утвержденном законодательством. Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.4. Не использование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.5. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан при отсутствии приборов учета внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденным Правительством Российской Федерации.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов установленного образца.

4.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

5. Ответственность сторон

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

5.2. Управляющая организация, допустившая нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную

продолжительность, обязана произвести перерасчет потребителю размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». При этом потребитель вправе требовать с исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе Российской Федерации "О защите прав потребителей". Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы, по вине потребителя или поставщика коммунальной услуги.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. При выявлении Управляющей организацией, совместно с участием совета многоквартирного дома факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с Собственника жилого помещения понесенные убытки, собственников квартир многоквартирного дома связанные с распределением затрат на общедомовые нужды.

6. Порядок устранения нарушений условий настоящего Договора.

6.1. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт о нарушении условий Договора. При составлении акта, учитываются технические особенности многоквартирного дома.

6.2. Акт составляется комиссией в составе не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), и других лиц. Если в течение двух часов с момента сообщения о нарушении, представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или, если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причины и последствия недостатков; факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемки) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника, нанимателю, члену семьи нанимателя) под расписку.

7. Порядок разрешения споров

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.

8. Форс-мажор

8.1. 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 таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств.

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. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен сроком на 1 год.

9.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и(или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

9.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация обязана за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком Собственнике размещаются Управляющей организацией на информационных стендах Многоквартирного дома.

9.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

9.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.

9.6. Договор составлен на 8 страницах и содержит 2 приложений на 2 листах:

- 1) Список собственников многоквартирного дома;
- 2) Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

9.7. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

