

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещения)

« _____ » _____ г.

ООО «Северстрой», именуемое в дальнейшем «**Управляющий**», в лице Генерального директора Семенова Руслана Борисовича, действующего на основании Устава предприятия и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного **дома** (Протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____ № _____ от _____),

и собственник помещения _____ в лице _____, действующий от своего имени (от имени собственника), именуем _____ в дальнейшем «**Собственник**», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу:

_____, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющий - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг)

по: _____
(перечень услуг)

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющий.

1.8. Договор считается заключенным при подписании его 50% Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, канализации, газоснабжения, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электрических сетей и оборудования общего имущества.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) частичный ремонт кровли;

д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

е) установка пружин на входных дверях;

ж) прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

- з) ремонт труб наружного водостока;
- и) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснегавпавшего снега -1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами -1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада -1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок -1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий -1 раз в двое суток;
- уборка газонов -1 раз в двое суток;
- выкашивание газонов - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок -1 раз в сутки;

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - 5 дней в неделю;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 5 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей -1 раза в месяц;

в) мытье окон - 2 раза в год;

г) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков -1 раз в месяц.

2.2.3.5. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт **в** соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.6. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства или решением Общего собрания собственников.

2.4. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющий:

2.4.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (тепло-водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора).

2.4.2. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

а) замена прокладок, сальниковых набивок в водоразборной арматуре;

б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;

д) устранение засоров стояков, происшедших не по вине Собственника;

е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогретов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;

ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника.

2.5. Перечень конкретных видов работ и услуг на планируемый год принимается ежегодно на Общем собрании собственников при установлении размера оплаты за содержание и ремонт общего имущества дома.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1, Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом с «_____» _____ 200__ г. и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме **в** соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- вести реестр Собственников, делопроизводство.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. При оказании Собственнику услуг по текущему ремонту и заключении с Исполнителями заказа договоров о проведении текущего или капитального ремонта руководствоваться утвержденными планами.

3.1.4. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом.

3.1.5. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

3.1.6. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения:

- о перечне работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- о стоимости указанного перечня работ и услуг;
- о необходимости капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.7. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом 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 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.

3.1.8. Предоставлять Собственнику информацию об Исполнителях:

- наименование, место нахождения (адрес постоянно действующего исполнительного органа), режим работы, фамилию, имя отчество руководителя;
- размеры тарифов на жилищные и коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативно-правовых актов, на основании которых применяются тарифы;
- порядок и формы оплаты услуг;
- параметры качества предоставляемых услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления услуг, установленных законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. В случае не полной оплаты Собственником потребленных жилищно-коммунальных услуг, предоставленных Исполнителем и возникновении у Собственника задолженности в размере, превышающем один месяц, поручать Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести ограничение предоставления услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Производить ремонт тепловых сетей, котельных, тепловых пунктов и систем теплоснабжения в летнее время, согласно графику, утвержденному органами местного самоуправления.

3.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае не выполнения Собственником обязанности допуска в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющего.

3.2.6. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще одного раза в шесть месяцев, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность их пломб.

3.2.7. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.8. Создавать домовый комитет многоквартирного дома.

3.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, Вологодской области и нормативными актами Череповецкого муниципального района и Тоншаловского сельского поселения, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, общедомовых, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющему, а при наличии возможности - принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.5. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, строительных конструкциях, а также иных нарушениях немедленно сообщать Исполнителю и Управляющему.

3.3.6. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых Собственнику, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерения.

3.3.7. В заранее согласованное с Исполнителем время (не чаще одного раза в шесть месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний приборов учета.

3.3.8. Допускать в заранее согласованное с Управляющим время в занимаемое помещение работников и представителей Управляющего, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического состояния внутриквартирного инженерного оборудования, строительных конструкций и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Исполнителя для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.9. Возмещать убытки, возникшие по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанностей по допуску в занимаемое помещение работников и представителей Управляющего или Исполнителя.

3.3.10. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами. Самостоятельно вывозить строительный и крупногабаритный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. В случае невозможности самовывоза строительного мусора, оплачивать данную услугу Управляющей организации по дополнительному соглашению.

3.3.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

3.3.12. Не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории Тоншаловского сельского поселения норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Быть освобожденным в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам полностью или частично от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг.

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывоз мусора;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за: _____

4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, действующими в Тоншаловском сельском поселении.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается ежегодно на Общем собрании собственников, а в случае не установления на Общем собрании - органом местного самоуправления Ирдоматского сельского поселения.

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата за содержание и ремонт мест общего пользования и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.7. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.9. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются собственниками дополнительно. Решение о проведении работ и услуг принимаются на общем собрании собственников помещений. Оплата производится каждым собственником пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается шесть месяцев для улучшения работы.

5.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за три месяца после истечения срока предупреждения, указанного в п.5.2.;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за три месяца либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.2. Договор заключен сроком на три года.

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

7.4. 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, какие были предусмотрены Договором.

Управляющий

ООО «Северстрой»

Юридический адрес:

Череповецкий р-н,

Ягановский с/совет

д. Ленино

Почтовый адрес:

162602 г. Череповец

ул. Пролетарская, д. 28

тел/факс (8202)50-12-50

ИНН 3523012743

КПП 352301001

р/с 40702810300000001124

ОАО Комсоцбанк «Бумеранг»

БИК 041946748

к/с 30101810500000000748

Генеральный директор

Подпись _____

Семенов Р. Б.

Собственник:

(фамилия, имя, отчество полностью)

адрес: (паспортные данные: серия, №, когда и кем выдан)

(адрес местожительства), тел.

Документ, подтверждающий право собственности:

подпись