

Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Череповец

«01» августа 2008 г.

ООО «Олимпийская», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице управляющей жилыми домами, Пушкиной Елены Алексеевны, действующей на основании Доверенности от 11.01.2011г. с одной стороны и собственник жилого помещения (квартира № _____) в многоквартирном доме по адресу ул. _____, д.№ _____,

именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании свидетельства о государственной регистрации права, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «_____» _____ 2008 г.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № ____ от «_____» _____ 2008 г.).

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется в течение срока, указанного в настоящем договоре, за плату выполнять работы и оказывать услуги, связанные с надлежащим содержанием, эксплуатацией, ремонтом общего имущества (по перечню указанному в Приложении № 2 к договору) в многоквартирном доме по адресу: ул. _____, д. _____, благоустройством земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, а также предоставлением коммунальных услуг собственникам помещений, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом с «01» августа 2008г. и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Самостоятельно либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по содержанию, указанные в Приложении №4, и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанные в Приложении №5, а также предоставлять коммунальные услуги в необходимых объемах, в том числе: холодное и горячее водоснабжение; водоотведение, электроснабжение; газоснабжение; отопление (теплоснабжение).

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

4.1.4. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.5. Хранить и по мере необходимости обновлять 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.

4.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, осуществлять контроль за устранением недостатков. Не позднее 15 рабочих дней информировать заявителя о принятом решении.

4.1.7. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложениями № 3,4 и 5 к настоящему Договору. Указанный в приложениях перечень работ и услуг может изменяться в связи с возникновением работ аварийного характера и работ, которые Управляющая организация не могла предвидеть на момент заключения настоящего договора.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое (нежилое) помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.1.11. Вести лицевой счет собственника. Своевременно, не позднее 5 числа каждого месяца предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты услуг, работ, оказываемых по настоящему договору, через почтовый ящик

4.1.12. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах и размещения в подъездах многоквартирного дома.

4.1.13. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.14. По требованию Собственника выдавать необходимые документы и справки, относящиеся к помещению собственника.

4.15. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за каждые 12 месяцев с начала действия договора. Отчет предоставляется в течение 3 месяцев после окончания отчетного периода.

4.1.16. В случае указания инспектирующими органами на необходимость проведения каких-либо работ, не включенных в перечень услуг, оплачиваемых собственником, доводить до сведения Собственника о необходимости проведения таких работ для принятия ими решения по их выполнению.

4.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению Собственника.

4.1.18. При необходимости направлять Собственнику помещений многоквартирного дома предложения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, осуществлять все виды капитального ремонта многоквартирного дома своими или привлеченными силами с правом выбора подрядной организации.

4.2.2. Производить расчеты с собственником за предоставленные услуги и выполненные работы, согласно настоящего договора, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, начислять пени за неполные и (или) несвоевременные платежи, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

4.2.3. Самостоятельно осуществлять капитальные ремонты с правом выбора подрядной организации и подписи необходимых документов.

4.2.4. В заранее согласованное с Собственником время организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.5. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления услуг, начиная с месяца в котором была произведена последняя проверка достоверности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, целостности на них пломб, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

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

4.2.7. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.8. Предъявлять требования к собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а случае неоплаты принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ, в том числе привлекать представительскую группу из числа собственников.

4.2.9. Ограничивать либо приостанавливать собственнику предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более 6 месяцев или нарушения иных требований Договора.

4.2.10. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 4.3. Договора.

4.2.11. На основании общих собраний собственников помещений заключать договоры от имени и в интересах собственников о передаче в пользование общего имущества многоквартирного дома.

4.2.12. Перезаключить с арендаторами объектов общего имущества дома договоры аренды, ранее заключенные, по решению общего собрания собственников, с предыдущей управляющей компанией.

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

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему по Договору услуги.

4.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.3. Не позднее 3(трех) рабочих дней предоставлять Управляющей организации сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении совместно с Собственником, о возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета за перерывы в поставке коммунальных услуг либо поставку коммунальных услуг ненадлежащего качества, о передаче помещения во владение и (или) пользование третьим лицам;

- о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю

4.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома в заранее согласованное с ними время для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации (в любое время), для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.5. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества многоквартирного дома.

4.3.6. Соблюдать следующие требования:

- не осуществлять работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;

- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных 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;

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

- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем отопления для бытовых нужд);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами (отходами) эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- не использовать мусоропровод для строительного и иного крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие отходы.

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

4.3.8. Предоставлять Управляющей организации в установленные настоящим договором сроки показания 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, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.9. 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.

4.3.10. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, производить ремонт и замену вышедшего из строя внутриквартирного инженерного оборудования.

4.3.11. Исполнять решения общего собрания собственников помещений.

4.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области и органов местного самоуправления города Череповца.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

4.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества многоквартирного дома;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
- знакомиться с технической документацией на многоквартирный дом;
- принимать участие в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

4.4.3. Привлекать за счет собственных средств для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь поручение собственника, оформленное в письменном виде.

4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Оформление документов производится в соответствии с Приложением № 6 к договору.

4.4.5. На основании решения общего собрания собственников помещений уполномочивать Управляющую организацию на заключение договора передачи в пользование общего имущества многоквартирного дома.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение);
- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом;

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 2. Порядок расчета платежей собственников помещений указан в Приложении № 7.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией на основании показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных для населения города Череповца. Порядок начисления указан в Приложении № 7 к настоящему договору.

5.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации (либо иных организаций действующих на основании агентского договора от имени Управляющей организации).

5.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.7. Платежи вносятся в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.8. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за

отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «Управление многоквартирным домом» не производится.

5.9. 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.

5.10. Стороны настоящим договором предусматривают изменение тарифа на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на каждый последующий календарный год действия договора по формуле: $T_n = T_d * K_{инфл}$, где

T_n – тариф новый;

T_d – тариф действующий;

$K_{инфл}$ – коэффициент инфляции

Коэффициент инфляции не может превышать установленного Федеральной службой по тарифам предельного максимального индекса изменения размера платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома для домов, собственники которых в установленном законом порядке не выбрали способ управления.

5.11. Изменения (за исключением изменений по пункту 5.9) перечня работ по содержанию общего имущества собственников помещений (Приложение № 4 к настоящему договору), перечня работ, относящихся к текущему ремонту (Приложение № 5 к настоящему договору) производится один раз в год на очередном общем собрании собственников помещений по предложению управляющей организации или инициативной группы собственников помещений.

6. Ответственность Сторон

6.1. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

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) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставяемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире 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 него понесенные убытки.

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

6.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7. Условия изменения, расторжения договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренным гражданским законодательством и настоящим договором. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего договора принимается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации не менее чем за 60 дней до даты расторжения. Соглашение о расторжении договора заключается в письменной форме и подписывается сторонами.

7.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать по акту техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы, вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствии такового любому собственнику или нотариусу на хранение.

7.5. Договор считается расторгнутым с одним из собственников, у которого право собственности на помещение в многоквартирном доме прекращено.

7.6. 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.

7.7. В случае досрочного расторжения договора Управляющая организация вправе потребовать от собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору понесенных до момента расторжения настоящего договора, в том числе пени за несвоевременное внесение платежей.

7.8. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего договора стороны составляют и подписывают акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение арбитражного суда с соблюдением претензионного порядка.

8.2.. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление Собственнику или уполномоченному представителю Собственника помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку Собственником качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

8.3.. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, других платежей;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;

- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;
- своевременность и регулярность предоставляемой Собственнику или уполномоченному представителю Собственника помещений многоквартирного дома либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

9. Форс-мажор

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

9.2. 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.

9.3. Сторона, не имеющая возможности выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на срок: 3 года.

Начало действия Договора с «01» августа 2008 г. (не позднее чем через месяц после подписания).

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

10.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: два для Собственника и один для Управляющей организации.

10.4. Неотъемлемой частью договора являются приложения № 1-7.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Управляющая организация»

Юр.адрес пр. Победы, 9

Тел/факс 57-16-52, 21 69 07

ИНН/КПП 3528141301/352801001

БИК 041946748

Р/с 40702810300000001742

В ОАО Комсоцбанк «Бумеранг» г. Череповец

Управляющий жилыми домами _____ (Е.А. Пушкина)

«Собственник»

ФИО,наименование _____
Свидетельство о государственной регистрации права серия _____ № _____
выдано _____

Документ, подтверждающий право собственности

ул _____ кв. _____ телефон _____
Адрес проживания, нахождения фактический, телефон

Паспорт _____

_____ (_____)