

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Ставрополь

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания», в лице Директора Горелов А.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и _____, собственник квартиры № _____, расположенной по адресу: г.Ставрополь, ул. _____, № _____, именуемая в дальнейшем «Собственник», на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, с другой стороны, заключили настоящий Договор управления домом № _____ по ул. _____ о следующем:

Раздел 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника обязуется осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ставрополь, ул. _____, _____, а именно:

-оказывает услуги и выполняет работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома;

-выполняет работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

-ведет деятельность по управлению многоквартирным домом;

Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома за счет средств собственников помещений дома проводится на основании решения общего собрания собственников помещений дома, в соответствии с дополнительным соглашением либо на основании закона.

Состав общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в Приложении № 1.

1.2. Работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома осуществляются с учетом технического состояния дома.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме перечислен в Приложении № 2.

1.3. Работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные договором, выполняются в течение отчетного года в зависимости от сезонных видов работ, а также по мере необходимости на основании заявки собственников помещений либо лица, уполномоченного собственниками помещений в многоквартирном доме.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислен в Приложении № 2.

1.4. Управление многоквартирным домом – совокупность фактических и юридических действий:

-организация процесса выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

-совместно с собственниками помещений многоквартирного дома принятие решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

-контроль за своевременным внесением Собственником помещения установленных обязательных платежей и взносов;

-ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации по эксплуатации многоквартирного дома;

-учет и хранение договоров управления многоквартирным домом, других гражданско-правовых договоров;

-применение мер, предусмотренных действующим законодательством, в случае использования собственниками помещений общего имущества многоквартирного жилого дома не по назначению;

-совершение других действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, сохранности общего имущества многоквартирного жилого дома.

1.5. Собственник имеет право поручить Управляющей организации предоставление коммунальных услуг, перечень которых содержится в приложении № 3, на основании дополнительного соглашения к настоящему договору, которое будет являться неотъемлемой частью договора.

1.6. Работы и услуги, составляющие предмет настоящего договора могут выполняться и оказываться как лично Управляющей организацией, так и с привлечением третьих лиц, имеющих, в соответствии с действующим законодательством, разрешительную документацию (лицензию) на выполнение определенных видов работ.

1.7. Собственник обязуется оплачивать услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемые Управляющей организацией в порядке и размере, установленные настоящим договором.

1.8. Факт оказания услуг и выполнения работ удостоверяется Актом оказания услуг или Актом выполненных работ, которые составляются в письменной форме и подписываются Управляющей организацией и Собственником либо лицом, уполномоченным собственниками помещений на принятие оказанных услуг и выполненных работ.

Раздел 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Приступить к исполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

2.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

2.1.3. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

2.1.4. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт и управление многоквартирного дома.

2.1.5. Проводить осмотры общего имущества многоквартирного жилого дома, не расположенного в помещениях, принадлежащих собственникам.

2.1.6. Производить начисление платежей, предусмотренных настоящим договором, и выставлять соответствующие счета не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника по вопросам совершенствования управления многоквартирным домом в течение 30 дней с момента обращения.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом.

2.2.2. В случае необоснованного уклонения Собственника (уполномоченного представителя Собственника) от подписания в трехдневный срок Акта выполненных работ считать выполненные работы принятыми в полном объеме и соответствующими по качеству выполнения.

2.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома и находящемуся в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

2.2.4. По решению Общего собрания Собственников сдавать в аренду общие помещения многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и содержание многоквартирного дома.

2.2.5. По заявке Собственника (нанимателя, лиц проживающих совместно с Собственником) производить работы, не входящие в перечень работ согласно Приложения № 2, в помещении, принадлежащем Собственнику на основании отдельного соглашения между Управляющей организацией и Собственником.

Работы производятся по согласованной с Собственником цене и в оговоренные сроки.

Стоимость работ по заявке не входят в цену настоящего договора и оплачиваются в сроки, оговоренные с Собственником.

2.2.6. Оказывать дополнительные коммерческие услуги населению.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Поддерживать общее имущество многоквартирного дома и принадлежащее собственнику помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними. Осуществлять ремонт принадлежащего собственнику помещения, а также находящегося в нем санитарно-технического, электрического и иного оборудования, не входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (в том числе электрических либо газовых плит, смесителей и т.п.) за свой счет. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования помещениями, Правила содержания общего имущества многоквартирного дома.

2.3.2. 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 текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом, другие услуги.

2.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения холлов, проходов, лестничных клеток, сушилок, запасных выходов, а также выполнять все другие требования пожарной безопасности.

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

2.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих совместно с собственником, и наличии у граждан, зарегистрированных в помещении, льгот для расчетов платы за оказываемые Управляющей организацией услуги.

- о смене собственника, путем предоставления правоустанавливающего документа.

2.3.6. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома, находящемуся в принадлежащем ему помещении, представителям Управляющей организации для выполнения необходимых работ по ремонту и ликвидации аварийных ситуаций.

2.3.7. Самостоятельно проводить осмотры общего имущества дома, расположенного в помещении, принадлежащем собственнику. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества многоквартирного дома.

2.3.8. Не производить несанкционированный слив воды из системы и приборов отопления, не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, теплоснабжения, газоснабжения. В случае необходимости аварийного отключения энергоснабжающих сетей, Собственник обязуется поставить в известность Управляющую организацию о факте отключения.

2.3.9. Принять выполненные Управляющей организацией работы в трехдневный срок с момента передачи Акта выполненных работ на согласование.

2.3.10. Возместить материальный ущерб, нанесенный общему имуществу многоквартирного дома, имуществу Управляющей организации виновным действием либо бездействием Собственника, либо лиц, проживающих совместно с Собственником.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

2.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

2.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующим законодательством.

2.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.4.5. Предъявлять требования, связанные с нарушением договоров, в том числе о возмещении вреда, организациям (индивидуальным предпринимателям), с которыми Управляющей организацией заключены договоры оказания услуг (выполнения работ), необходимых для поддержания общего имущества многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

Раздел 3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Цена Договора включает в себя:

3.1.1. Плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

3.1.2. Плату за управление общим имуществом многоквартирного дома.

3.2. Цена договора рассчитывается в соответствии с Приложением № 2 к договору из расчета на 1 кв.м общей площади принадлежащего собственнику помещения.

3.3. Цена договора указана в Приложении № 4 к договору.

3.4. Размер и порядок платы за коммунальные услуги устанавливается в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, управление общим имуществом многоквартирного дома вносится на основании единого счета, выставленного собственнику не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

3.6. Плату, предусмотренную п.п. 3.1. настоящего договора Собственник вносит на расчетный счет или в кассу Управляющей организации либо в кассу специализированной организации (платежного агента, банковского платежного агента), с которой Управляющей организацией заключен соответствующий договор.

3.7. Собственник вносит плату, предусмотренную настоящим договором, не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.8. Не использование помещений Собственниками и лицами, зарегистрированными в помещении, не является основанием для невнесения платы за ремонт и содержание общего имущества, управление общим имуществом многоквартирного дома.

3.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ и услуг, сроки начала проведения работ, стоимость работ и услуг и оплачивают их дополнительно. Оплата таких работ и услуг производится, путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Управляющей организации в течение 10 дней со дня выставления счета.

3.10. При внесении платы, предусмотренной настоящим договором, с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляется пеня. Размер пени 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.

Раздел 4. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

4.2. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 2, может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений дома либо на основании заявления уполномоченного представителя собственников помещений дома.

4.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, в случае, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 2 месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с обязательным уведомлением об этом Собственников помещений не позже, чем за 30 дней, в том числе по причине того, что многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон.

Раздел 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение договора в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества дома в пределах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором.

5.3. Управляющая организация не отвечает за вред, причиненный личности либо имуществу собственников помещений дома в результате действий третьих лиц.

Раздел 6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

Раздел 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор заключен на срок с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г.

7.2. Договор считается ежегодно продленным на 1 (один) год, если ни от одной из сторон не поступит предложение об его расторжении либо изменении. Приложения №2 и № 4 подлежат ежегодному изменению.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «Городская управляющая компания»

почтовый адрес

355042, г. Ставрополь,

ул. Доваторцев, 59/2

ИНН/КПП 2635131585/263501001

Директор

ООО «Городская управляющая компания»

Собственник

паспорт _____ № _____

Выдан _____ г.

ОВД Промышленного р-на г. Ставрополя

г. Ставрополь, ул. _____, № _____ кв. _____

_____ А.А.Горелов

МП

Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Ставрополь, ул. _____, № _____

1. лестницы S _____ м²
 2. технический подвал S _____ м²
 3. крыша, покрытие мягкая кровля из рулонных материалов S _____ м²
 4. Материал ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома .
 5. Внутридомовое инженерное оборудование
 - 5.1. санитарно-техническое
 - 5.1.1. водопроводные сети L _____ м.п.
 - 5.1.2. канализационные сети L _____ м.п.
 - 5.1.3. Сети теплоснабжения L _____ м.п.
 - 5.1.4. Тепловой узел
 - 5.1.4.1. скоростной водяной подогреватель секций ____ шт.
 - 5.1.5. Вентили
 - 5.1.5.1. Ø 50 мм. _____ шт.
 - 5.1.5.2. другие _____ мм _____ шт.
 - 5.1.6. Задвижки
 - 5.1.6.1. Ø 80 мм. _____ шт.
 - 5.1.6.2. другие _____ шт.
 - 5.1.7. Количество лифтов шт.
 - 5.1.8. Количество стволов мусоропровода шт.
- и иное оборудование, (дренажная система, системы подъема воды, системы преобразования тока, системы вентилирования и дымоудаления, пожарная система)

Перечень услуг

Коммунальные услуги:

- холодное и горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление.

Услуги для обеспечения надлежащей эксплуатации общего имущества многоквартирного дома:

- холодное и горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление,
- техническое обслуживание.

Размер платы
по договору.

Размер платы за жилое помещение включает в себя плату за содержание общего имущества многоквартирного дома, плату за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, плату за управление многоквартирным домом и составляет
- _____ рублей с квадратного метра общей площади помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности.