

ДОГОВОР

Управление многоквартирным домом

«_____» _____ 20__ г.

ООО «Сервис Долгоруково», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Болестева А.М., действующего на основании устава, с одной стороны, и

_____, являющейся(егося) собственником помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____ (далее-многоквартирный дом), именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общее положения

Настоящий договор заключён на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома (далее – Собственника), Протокол общего собрания собственников многоквартирного дома от _____ № _____

Собственник владеет на праве собственности следующим помещением в многоквартирном доме по адресу _____ общей площадью _____ в том числе жилой площадью _____ (далее - помещение), что подтверждает _____.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме согласно решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе имущества Собственника, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать оказанные Управляющей организацией работы и услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2. Перечень работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, управлению многоквартирным домом, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт жилого помещения, для целей, реализации п.2.1. настоящего договора приводятся в приложении № 1, подписываемом сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять самостоятельно или с привлечением по соответствующим договорам третьих лиц работы и оказывать услуги по управлению многоквартирными домами, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников многоквартирного дома согласно вышеуказанному решению общего собрания Собственников, в том числе имущества Собственника, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 1 к настоящему договору.

3.1.2. Обеспечить предоставление, в установленном порядке самостоятельно или с привлечением третьих лиц по соответствующим договорам коммунальных услуг Собственнику и лицам, пользующимся помещением, находящимся в его собственности

3.1.3. Обеспечить функционирование всех инженерных систем и оборудования, являющегося общим имуществом Собственников многоквартирного дома согласно установленным нормам;

3.1.4. Обеспечить техническое обслуживание общего имущества Собственников многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния 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 мусоропроводов и придомовых территорий и другие мероприятия;

3.1.5. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, контроль за целевым использованием помещений в многоквартирном доме;

3.1.6. Разрабатывать предложения по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.1.8. Организовать начисление и сбор платежей за предоставленные Собственнику услуги по настоящему Договору.

3.1.9. Представлять интересы Собственника по предмету настоящего договора во всех организациях (в том числе по заключению договоров, направленных, на достижение реализации настоящего Договора и не нарушающих имущественные интересы других Собственников).

3.1.10. Обеспечивать контроль за исполнением договорных обязательств третьими лицами, привлеченными в целях реализации предмета настоящего договора. В случае ненадлежащего исполнения третьими лицами своих обязательств принимать соответствующие меры согласно законодательству РФ.

3.1.11. Вести реестр Собственников, финансовую, статистическую и иную отчетность о деятельности, связанной с выполнением обязанностей по настоящему договору с предоставлением необходимых данных Собственникам в порядке и в сроки, определенные общим собранием Собственников.

3.1.12. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения настоящего договора.

3.1.13. В случаях возникновения аварийных ситуаций принимать необходимые и достаточные меры по их устранению.

3.1.14. Разрабатывать и осуществлять мероприятия по энергосбережению при эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.15. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и обращений Собственника, принимать необходимые меры к устранению заявленных недостатков в сроки, установленные действующими нормативными актами.

3.1.16. По требованию Собственника выдавать справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.17. Выполнять в установленном порядке перерасчет платежей за не оказанные или оказанные ненадлежащим образом жилищные и коммунальные услуги.

3.1.18. Готовить предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, расчет расходов на их проведение, а также предложения о необходимости проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

3.1.19. Обеспечивать Собственника информацией по вопросам, касающимся содержания, текущего ремонта, капитального ремонта, предоставления коммунальных услуг.

3.1.20. Организовывать и проводить мероприятия по гражданской обороне.

3.1.21. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих или препятствующих реализации прав владения и пользования Собственником общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его долей.

3.1.22. Обеспечивать проведение ремонта помещения Собственника, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, ремонт и замену оборудования Собственника, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома за отдельную плату путем заключения соответствующего договора между сторонами.

3.1.23. Организовать проведение капитального ремонта многоквартирного дома согласно решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об объемах капитального ремонта и оплате расходов Собственников на капитальный ремонт многоквартирного дома.

3.1.24. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представить отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также в случае расторжения настоящего договора передать 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.

3.1.25. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников.

3.1.26. Приступить к исполнению настоящего Договора с момента его подписания.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. От имени и за счет Собственников заключать с договорами с третьими лицами, направленные на обеспечение выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

3.2.3. Принимать участие в установленном порядке в общих собраниях Собственников (без права голосования) в целях внесения предложений по повышению эффективности исполнения настоящего договора.

3.2.4. Информировать соответствующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке, использовании не по назначению помещений Собственника, помещений общего имущества многоквартирного дома.

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

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

3.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

3.2.7. В случае неоплаты Собственником оказанных услуг по настоящему договору производить прекращение оказания услуг в соответствии с законодательством РФ.

3.2.8. По решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на цели, устанавливаемые Собственниками;

3.2.9. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

3.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ решениями общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно в установленные Договором сроки и порядке оплачивать выполненные работы и предоставленные услуги по Договору.

3.3.2. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, не относящихся к общему имуществу.

3.3.3. Поддерживать жилое помещение, в надлежащем состоянии не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других Собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, правила пользования жилыми помещениями, содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

При обнаружении неисправностей жилого помещения и оборудования, находящегося в нем принимать в установленном порядке возможные меры по их устранению, при необходимости сообщать о таких неисправностях Управляющей организации.

Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества многоквартирного дома, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.4. Использовать жилое помещение и помещения общего имущества Собственников в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.3.5. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме, находящихся в его собственности, без получения соответствующего разрешения в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.6. Допускать в заранее согласованное Сторонами время в занимаемое помещение работников Управляющей организации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещения, оборудования, находящегося в нем, для выполнения ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.7. Знакомить всех, совместно проживающих с ним граждан, с условиями настоящего Договора.

3.3.8. Своевременно предоставлять Управляющей организации информацию:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на

случай проведения аварийных работ;

- при смене Собственника: фамилию имя отчество нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Договор купли-продажи жилого помещения и другие, подтверждающие смену права собственности документы.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета.

3.3.11. Участвовать в проведении общих собраний собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами, применительно к данному Договору.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться в установленном порядке общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.4.3. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора.

3.4.4. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

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

3.4.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом, предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

3.4.7. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3.4.9. Самостоятельно заключать договора с ресурсоснабжающими организациями и организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Производить переустройство и перепланировку жилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности без получения соответствующего разрешения в соответствии с законодательством РФ.

3.5.2. Производить переустройство и перепланировку общего имущества многоквартирного дома.

3.5.3. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.4. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

3.5.5. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5.6. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. Цена договора, размер и порядок оплаты

4.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, оказываемые Управляющей организацией согласно приложению № 1 к настоящему договору, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год и оформляется решением общего Собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Если Собственники помещений на общем собрании собственников помещений не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

4.3. Изменение размера платы за жилое помещение в случае оказания услуг и выполнения работ надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в соответствии с действующими нормативными актами.

4.4. Неиспользование Собственником помещений не является основанием для невнесения платы по Договору. При временном отсутствии Собственника или лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета за период временного отсутствия в порядке, установленном действующим законодательством.

4.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Собственник вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги Управляющей организации ежемесячно до 10 числа, следующего за истекшим месяцем.

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

Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных договором работ и услуг по содержанию и ремонту жилых помещений Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

4.9. В случае необходимости проведения капитального ремонта помещений в многоквартирном доме оплата капитального ремонта Собственником производится согласно решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об объемах капитального ремонта к оплате расходов Собственников на капитальный ремонт.

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. За несвоевременное внесение платы по настоящему договору Собственник уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки оплаты.

5.3. Стороны несут ответственность по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным исполнения обязательств;

Приложение №1
к договору Управления многоквартирным домом
с 01.07.2012 год

зречень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме, выбравших
Управляющей компанией ООО "Сервис Долгоруково"

	Сумма в месяц (руб.)	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1м2. общей площади в месяц. (руб.)
Общая площадь	19,8 тыс м2		
1 Текущий ремонт			
ремонт просевшей отмоски, замена разбитых стекол окон, ремонт и уплотнение дверей и слуховых окон, частичный ремонт крыш, ремонт подъездов.		170000	0,72
2 Техническое обслуживание, весенне- осенние осмотры.	29661	355932	1,50
Заработная плата:		0	
Мастер 0,3 ставки	2795,1	33541	
Техник по учёту кв. платы	6050	72600	
Сметчик 0,3 ставки	2489,3	29872	
Итого	11334,4	136013	
Надбавки 50%	5667	68006	
Всего	17002	204019	
ЕСН 34,2%	5815	69775	
Всего (с рентабельность 5%и общехоз 25%)	29661	355932	
		0	0,00
4 Обслуживание дымовентканалов		43800	0,18
5 Уборка территории от снега		28750	0,12
работа трактора 10 дн.х 5 час. х 575руб			0,00
			0,00
ИТОГО		598482	2,52

Подписали:

от Управляющей компании

Собственники жилья

Ген. директор ООО "Сервис Долгоруково"

А. М. Болестев