

ООО "Управляющая компания ЦЕНТР"

ДОГОВОР

**УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Договор № 72
управления многоквартирным домом

г. Малоярославец

"01" 11 2015 г.

Граждане - собственники жилых помещений, или владельцы жилых помещений по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в найм, именуемые в дальнейшем Собственники жилых помещений, а также собственники нежилых помещений или их владельцы по иным законным основаниям, именуемые в дальнейшем Собственники нежилых помещений, и именуемые все вместе Заказчики, с одной стороны, и ООО "Управляющая компания ЦЕНТР", в лице директора Демидовой Галины Константиновны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Малоярославец, ул. _____

Шанца д. 2 (далее - многоквартирный дом).

1.2. Общее собрание собственников помещения жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Общее собрание собственников имеет право избрать старших по дому, старших по подъезду, инициативную группу и наделить таковых полномочиями представлять интересы собственников дома в период между собраниями, а также правом подписывать акты выполненных работ до 25 числа текущего месяца, следующего за отчетным.

1.3. Стороны при исполнении настоящего договора обязуются руководствоваться условиями настоящего договора, федеральными законами, нормативными правовыми актами Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации (далее - ЖК РФ):

- "Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома" и "Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491;

- "Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам", утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354

1.4. Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.5. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее пяти дней с момента заключения

настоящего договора.

1.6. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков и иных пользователей помещений.

1.7. Пользователями помещениями признаются: Собственники жилых помещений, члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также Собственники нежилых помещений и лица, которым нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования, пользующиеся нежилыми помещениями.

1.8. Отношения Управляющей организации с Собственниками нежилых помещений по настоящему договору строятся следующим образом:

1.8.1. Если нежилое помещение находится во владении одного лица, то на такое лицо распространяются в полном объеме все положения настоящего договора, устанавливающие обязанности и ответственность для Собственников нежилых помещений.

1.8.2. Собственники нежилых помещений - Арендодатели несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг.

1.9. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с даты его подписания сторонами и действует до 01.11.2018 г.

Настоящий договор считается подписанным со Стороны Заказчиков, если его подписали Заказчики, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме.

1.10. Отдельные условия настоящего договора, а именно: перечень работ по ремонту Общего имущества (Приложение № 2) определяется ежегодно решением общего собрания собственников многоквартирного жилого дома, стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества (Приложение № 3), размеры платы за содержание и ремонт помещений для Заказчиков и нанимателей определяется:

- на первый год действия настоящего договора - приложением 3, к настоящему договору;

- на последующие периоды - путем ежегодного пересмотра с учетом инфляции.

2. Обязанности сторон

2.1. Заказчики обязуются:

2.2.1. Передать право Управляющей организации представлять интересы Собственников по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников или иных пользователей жилых помещений) во всех организациях.

2.2.2. Своевременно и полностью производить оплату за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

2.2.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- содержание места общего пользования жилого дома в соответствии с действующим законодательством РФ;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23.00 до 07.00 по местному времени);

- не курить табак в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирного дома;

- другие требования законодательства

2.2.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

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

- извещать Управляющую организацию в течение трех дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней, при временном отсутствии пользователей помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи,

- о проводимых сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения с предоставлением соответствующих документов.

2.2.5. Предоставлять свои персональные данные, а именно: фамилию, имя, отчество; адрес; серию, номер, дату выдачи документа, удостоверяющего личность; номер, дату выдачи документа, подтверждающего право собственности. Дать согласие на их обработку, обработку 3-ми лицами своей волей и в своих интересах.

2.2.6 Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также представителей организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для выполнения необходимых действий, в том числе для снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

2.2.7. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией" исходя из технических характеристик внутримодовых инженерных систем и доведенные до сведения Заказчиков.

2.2.8. При необходимости, проводить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

2.2.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их месторасположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласия с Управляющей организацией.

2.2.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается по нормативам потребления, утвержденным органом самоуправления г. Малоярославец, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.2.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

2.2.12. Ознакомить всех, совместно проживающих в жилом помещении, либо, использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

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

2.2.14. При установке индивидуальных приборов учета в жилом помещении предоставлять Управляющей организации ежемесячно до 25 числа текущего месяца показания приборов учета.

2.2.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Калужской области и органов самоуправления г. Малоярославец, применительно к условиям настоящего Договора.

2.2.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственникам помещения руководствоваться Жилищным Кодексом РФ и действующими нормативно-правовыми актами.

2.2.17. Обеспечить сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

2.2.18. В случае возникновения аварийной ситуации в результате нарушения Собственниками или иными пользователями жилого помещения условий настоящего договора, работы по ликвидации данной ситуации проводятся за счет средств Собственников.

2.2.19. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами семьи.

2.2.20. За действие иного лица, пользующегося жилым помещением на основании соглашения с Собственниками данного помещения, несут ответственность Собственники данного жилого помещения в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.21. С момента приобретения жилого помещения до вселения в принадлежащее Собственнику жилое помещение нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления своего жилого помещения.

2.2.22. В случае изменения способа управления или выбора другой управляющей компании Собственники извещают об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до срока изменения способа управления,

представляют протокол общего собрания с указанием способа погашения сложившейся задолженности.

2.2.23. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу дома.

2.2.24. Обеспечить оснащение многоквартирного жилого дома коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии.

2.2.25. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, согласно перечня,

приведенному в Приложении 2 к настоящему договору, а также в Соглашениях об изменении условий договора, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в Управляющую организацию от Собственников дома.

Также выполнять работы по текущему ремонту в соответствии с перечнем работ, утвержденным Протоколом общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме, согласованным с Управляющей организацией в пределах средств, определяемых по средствам, начисляемых собственникам и нанимателям помещений по текущему ремонту за период действия настоящего договора.

2.3.3. Производить покупку энергоресурсов (теплоэнергия, холодная вода, электроэнергия для освещения мест общего пользования) для предоставления пользователям помещений коммунальных услуг путем заключения Управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.3.4. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

2.3.5. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору.

2.3.6. Представлять отчеты и подписывать акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п. 7.2. и 7.3 настоящего договора.

2.3.7. Согласовывать установку общих и индивидуальных приборов учета по заявлению собственников, нанимателей или арендаторов или предоставлять мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору; составлять акт об установке прибора учета с фиксацией его начальных показаний.

2.3.8. Предоставлять ежегодный отчет о выполненных работах и оказанных Собственникам и пользователям жилых помещений жилищно-коммунальных услуг за предыдущий год в течение первого квартала текущего года.

2.3.9. В течении 30 дней после получения протокола об изменении способа управления или выборе другой управляющей компании, проведя все расчетные операции, Управляющая организация передает лицевой счет дома с расшифровкой поквартирного учета, имеющуюся техническую документацию на жилой дом, а также иные документы, связанные с управлением домом.

3. Права сторон

3.1. Заказчики имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. При причинении имуществу Заказчиков или пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причинах аварийных ситуаций.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.1.5. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные для пользователей помещений приборы учета энергоресурсов, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или пользователей помещений.

3.2.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.6. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья Собственников или пользователей жилых помещений, сохранности имущества в многоквартирном доме (аварийных и предаварийных ситуаций) перераспределить имеющиеся средства на лицевом счете дома и выполнить работы для устранения аварийной или предаварийной ситуации.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора определяется при подписании настоящего договора и пересматривается ежегодно на общем собрании собственников.

4.1.2. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

4.1.3. Стоимость коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством, изменения опубликовываются в средствах массовой информации.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры

4.2.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Заказчика пропорционально доле принадлежащего ему собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

4.2.2. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Заказчики на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платы для Заказчиков рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Заказчиком или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на котором должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Заказчиком или иным Пользователем не позднее 15 дней со дня выставления счета.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.4.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги осуществляется Заказчиками на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией. В качестве платежных документов применяются счет-извещения. Платежные документы представляются плательщикам не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.4.2. Оплата услуг Управляющей организации и платежей за коммунальные услуги производится ежемесячно путем внесения заказчиками платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным, если иное не установлено законом.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Ответственность Заказчиков:

5.2.1. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по решению вопросов проведения и оплаты текущего ремонта, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) полную имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.2. В случае не принятия Заказчиками решения по финансированию возникших работ, Управляющая организация не несет ответственность за дальнейшее техническое состояние конструктивных элементов и инженерных коммуникаций, требующих ремонта.

5.2.3. Собственники жилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший в следствии подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, нанимателями, членами их семей).

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Управляющая организация в срок не позднее 15 числа, следующего за отчетным месяцем, предоставляет уполномоченным лицам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора, который подлежит обязательному рассмотрению на Общем собрании собственников. В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям настоящего договора;

- о соответствии объемов и качества коммунальных услуг нормативным требованиям установленным правилами, исходящих из правовых актов жилищного законодательства;

11. Адреса и реквизиты сторон:

ООО "Управляющая компания
ЦЕНТР"

249091 г. Малоярославец,
ул. Ленина д. 17
ИНН 4011027940
КПП 401101001
р/с 40702810708080026276
В ОАО "Газэнергобанк"
г.Калуга, БИК 042908701
к/с 30101810600000000701

Директор



Заказчики:

Собственники квартиры № ____ по
ул. _____ Д. _____
Общая площадь _____ м²

_____ (фамилия, имя, отчество полностью)

свидетельство о регистрации права
собственности № _____ от

_____ паспорт _____ от _____
(номер, серия, дата, кем выдан)

_____ доля собственности _____
с приложениями ознакомлен(а)

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (фамилия, имя, отчество полностью)

свидетельство о регистрации права
собственности № _____

от _____

паспорт _____

от _____

_____ (номер, серия, дата, кем выдан)

_____ доля собственности _____
с приложениями ознакомлен(а)

_____ (расшифровка подписи)