

Договор управления многоквартирным домом по улице __, дом __ в г. Петрозаводске.

г. Петрозаводск

" _ " _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «РАЙОН» (ООО), ОГРН1131001011790, ИНН 1001274687, КПП 100101001, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Хрыкиной Елены Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданин

заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и протокола внеочередного общего очного голосования собственников жилого дома №_ по ул. _ от _____ г.

1.2. Условия настоящего договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

2. Термины, используемые в договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги – горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация, обслуживание коммунальных электрических сетей.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- 1) содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка, покос и уборка травы, уборка снега);
- 2) содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- 4) обслуживание технических устройств, общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.
- 5) ремонт и эксплуатация лифтового оборудования;

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- 1) текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- 2) текущий ремонт электротехнического оборудования;
- 3) текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

3. Предмет договора

3.1. Предметом Договора является осуществление Управляющей организацией по заданию Собственников в течение согласованного срока функций по управлению Многоквартирным домом, в том числе:

- по организации предоставления услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества;
- по организации предоставления коммунальных услуг, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять и осуществлять техническое обслуживание, многоквартирного жилого дома в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

4.1.2. привлекать для исполнения обязательств по настоящему договору третьих лиц, имеющих необходимые для этого лицензии, допуски, персонал и пр.;

4.1.3. Представлять интересы собственника (ов) по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить 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. По требованию собственника знакомить его с условиями совершенных Обслуживающей компанией сделок в рамках исполнения договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать 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 определяются Приложением № 1 к настоящему договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании собственников и по согласованию с Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему договору за подписью обеих сторон.

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

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

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2 и 7.3 договора.

4.1.10. Согласовывать с Советом дома изменения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Согласовывать с Советом дома изменения о размерах установленных платежей, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

4.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1 договора через ООО «РИЦ ЖХ», обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.13. Производить сбор установленных в п. 5.1 договора платежей.

4.1.14. Рассматривать все претензии собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.15. Обеспечить собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.16. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

*** Выезд аварийной бригады в течение 3 (трех) часов;**

*** Выполнение плановой заявки собственников и владельцев помещений в течение 1 суток.**

4.1.17. По требованию собственника выдавать справки формы 7 "Характеристика жилого помещения", Справка формы 9 будет выдаваться Паспортной службой.

4.1.18. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. По согласованию с Советом дома определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию многоквартирного дома, по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственника.

4.2.3 Прекращать предоставление услуг по договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более двух месяцев или нарушения иных требований раздела 5 договора.

4.2.6. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п. 4.3.3 - 4.3.17 договора.

4.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.2.8. Взыскивать с собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленные сроки оплачивать предоставленные по договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями договора.

4.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 при необходимости по разовым договоренностям ПМУП «Автоспецтранс».

4.3.3. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы собственников) во всех организациях.

4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.5. Своевременно представлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с собственником. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих;

- о смене собственника. Сообщить Управляющей Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права. Представить Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств),

не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

4.3.8. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику услуг в рамках договора.

4.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

4.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета 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 компанией.

4.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета.

4.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, без ведома Управляющей компании.

4.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями договора.

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

4.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

4.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией, не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника, либо в связи с нарушением собственником п. 4.3.5, 4.3.6, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.11, 4.3.13, 4.3.16 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет собственника.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения договора.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, города, применительно к настоящему договору.

5. Цена и порядок расчетов

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

- содержание и управление общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- АДО и ТО ВДГО;
- Вывоз ТБО.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующими перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанными в Приложении № 1.

5.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей компании. Если собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Петрозаводска.

5.4. Оплата собственником оказанных услуг по договору осуществляется на основании выставяемого Обслуживающей компанией счета (счета-квитанции). В выставяемом Управляющей компанией счете-квитанции указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.

5.5. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.6. Срок внесения платежей - до 25 числа месяца, следующего за истекшим.

5.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. **Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.** Оплата в установленном случае производится собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника по отдельному договору. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.9. Неиспользование помещений не является основанием 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 и органами местного самоуправления г. Петрозаводска. Перерасчет платы по услуге "обслуживание" не производится.

6. Порядок осуществления контроля.

6.1. Собственник вправе осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией обязательств в рамках настоящего договора лично, либо передать свои полномочия по осуществлению контроля над исполнением договора своему представителю (иному собственнику, Совету дома, уполномоченному по дому и/или подъезду, лицу пользующемуся помещением собственника).

6.2. Осуществление контроля за деятельностью Управляющей компании со стороны собственника выражается в проверке сведений и документов (договоры, расчёты, платежные документы и пр.), имеющих отношение к исполнению Управляющей компании своих обязанностей по настоящему договору; проведении плановых и внеочередных проверок фактических объемов и качества работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества; проверке результатов устранения недостатков, зафиксированных в актах предыдущих проверок, а также результатов реагирования на жалобы и заявления собственника (нанимателя), степени оперативности и качества устранения аварий и неисправностей в доме.

6.3. Управляющая компания по требованию собственника в течение 30 календарных дней представляет письменный отчет об исполнении договора.

6.4. Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала года, следующего за отчетным, на общем собрании отчитывается перед собственником за выполнение обязанностей по настоящему договору, предоставляет для утверждения общим собранием отчет о хозяйственно-финансовой деятельности Управляющей компании в отчетном году, плановую смету доходов и расходов на текущий год.

6.5. Управляющая компания по запросу собственника предоставляет плановую смету доходов и расходов на требуемый период (месяц, квартал, год), акт о техническом состоянии общего имущества дома, иные запрашиваемые документы.

6.6. Собственники вправе:

- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- требовать от Управляющей компании устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

7. Ответственности сторон

7.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

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

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

7.4. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 договора.

7.5. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

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

7.8. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Петрозаводска в соответствии с действующим законодательством.

7.9. В случае причинения убытков собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания 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.

7.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

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, изменение действующего законодательства 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, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия договора

10.1. Договор является публичным договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10.2. Договор вступает в силу с 01 июня 2014 года и действует 1 (Один) год.

10.3. Договор может быть, досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

10.4. В случае расторжения договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей компании, одному из 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.

10.5. Договор считается расторгнутым с одним из собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.

10.6. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

10.7. 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.

11. Реквизиты сторон

Управляющая компания ООО «РАЙОН»:

Юр. адрес: г. Петрозаводск, ул. Петрова, д.9А,

ИНН 1001274687

КПП 100101001

Р/сч 40702810222330000928

БИК 044030706

Корр.счет 30101810800000000706

Филиал «Санкт-Петербургская Дирекция

ОАО «Уралсиб» г.Санкт-Петербург

Директор ООО «Район» Хрыкина Е. Ю.

Адреса и телефоны:

Директор Хрыкина Елена Юрьевна – 8-963-745-22-21

Прием заявок от населения по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома – **8-963-745-22-21**;

Или по адресу: г. Петрозаводск, ул. Петрова, д.9А

Часы работы: Понедельник-Пятница с 9.00 до 17.00;

Перерыв 13.00-14.00

Суббота, воскресенье, праздничные дни - выходные дни;

Руководитель:

Директор _____ Е. Ю. Хрыкина

М. П.

Собственник(и) квартиры №: _____

_____/_____ /
_____/_____ /
_____/_____ /