

**Договор
управления многоквартирным домом**

с. Армизонское
Армизонское УМПЖКХ, ОГРН 1027201672486, ИНН 7209005331, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Юккерт Александра Карловича, действующего на основании Устава от 16 мая 2012г. и Собственник

« ____ » _____ 2014

паспорт серии _____ № _____ выдан (когда) (кем) код подразделения _____ заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения Общего Собрания собственников жилого дома от « ____ » _____ 201 ____ г.

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников жилья.

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, предназначенного для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, 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, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

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 - холодное и горячее водоснабжение, отопление.

Жилищные услуги –вывоз ЖБО, вывоз ТБО.

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

Вывоз и размещение Твердых Бытовых отходов на сельской свалке.

Содержание конструктивных элементов многоквартирного дома:

-техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

- обслуживание технических устройств, общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома- комплекс 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:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электрического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории.

3. Предмет договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

_____, предоставлять коммунальные услуги Собственнику.

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

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим Законодательством РФ.

4.1.2. Самостоятельно, или с привлечением юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ на содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим Законодательством РФ.

4.1.3. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственников ознакомить с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.4. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома, результаты осмотров предоставлять собственнику по его требованию.

4.1.5. Проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки. 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.

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

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

4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пункта 7.2 договора.

Обоснование отказа о выдаче предусмотренных договором согласований может обосновываться только конкретными нормативными актами.

4.1.9. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

4.1.10. Производить начисление платежей, установленных в п. 5 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц.

4.1.11. Производить сбор установленных в п.5.1. Договора платежей.

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

4.1.13. Обеспечивать Собственников о телефонах аварийных служб (2-31-75)

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

4.1.15. По требованию Собственников выдавать справки соответствующих форм.

4.1.16. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.17. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления многоквартирным домом за истекший год в течение первого квартала следующего года.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

4.2.3. Собственник обязан при наличии прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги. Заносить полученные показания в журнал учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях приборов учета в течение не менее 3-х лет. (постановление правительства № 354 от 06.мая 2011г. правила предоставления коммунальных услуг) При непредставлении этих сведений расчет за потребленную воду будет производиться исходя из среднемесячного объема потребления в течении трех периодов начислений (3 месяцев), а при дальнейшем отсутствии показаний приборов учета более 3 месяцев подряд – в соответствии с утвержденными нормативами на территории с. Армизонского с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления жильцами сведений о показаниях приборов учета.

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

4.2.5. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственниками оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.2.6. Проверять соблюдение Собственниками требований, установленных п.п. 4.3.3.-4.3.17 Договора

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

4.2.8. Взыскивать с Собственников в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно, в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. 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 платежей.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.4. О смене Собственника сообщить Управляющей компании 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.

4.3.5. 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.

4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые, приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией.

4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках Договора.

4.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления, и в необходимых случаях, согласования с Управляющей компанией.

4.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы счета 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.

4.3.10. Своевременно осуществлять проверку 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, установленным на территории с.Армизонское в порядке, определяемом Правительством РФ.

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

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

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

4.3.14. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

4.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно правовыми актами РФ, 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.п. 4.3.5., 4.3.6., 4.3.7., 4.3.8., 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13.,

4.3.15., настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. знакомиться с условиями сделок, совершаемых 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 соответствии с действующими на территории с. Армизонского нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услугу по Договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ(услуг).

4.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные соответствующими нормативно- правовыми актами РФ, Тюменской области, с. Армизонского применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

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

-коммунальные услуги(тепло, холодное и горячее водоснабжение,)

-жилищные услуги(вывоз ЖБО,ТБО)

- содержание общего имущества многоквартирного дома:

- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома(на основании правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденного Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г.№ 170)

- управление многоквартирным домом

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 действующим перечнем, составом и периодичностью работ(услуг),

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 или органом местного управления (решение Думы для муниципального и государственного фонда)

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных органом местного самоуправления тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органом местного самоуправления с. Армизонского в порядке, определяемом Правительством РФ.

5.5. Оплата Собственниками оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого управляющей компанией счета(счет-извещение-для физических лиц, счет фактура и счет-для юридических лиц).В выставяемом Управляющей компанией счете извещении указываются:

размеры оплаты оказанных услуг, сумма задолженности собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.

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

5.7. Срок внесения платежей:

-до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.8. 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:

Платеж должен быть внесен собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору.

Решения Общего Собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимаются 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.

5.10. Неисправности помещений не являются основанием невнесения платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления. В период временного отсутствия Собственника в порядке утверждаемом правительством РФ и органами местного самоуправления с. Армизонского. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

6. Ответственности сторон

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

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

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1\300(одной трехсот)учетной ставки рефинансирования Центрального Банка РФ 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.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим Законодательством РФ.

6.9. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления с. Армизонского в соответствии с действующим Законодательством РФ.

6.10. В случае причинения убытков Собственникам по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим Законодательством РФ.

6.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящем от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома.

6.12. 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 РФ.

7. Особые условия

7.1. 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.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть дан не позднее 2-х недель с момента получения ее Управляющей Компанией.

8. Форс- мажор

8.1. 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 РФ и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. 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.

8.3. 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.

9. Срок действия договора

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со ст. 426 Гражданского Кодекса РФ.

9.2. Договор заключен на срок _____. Начало действия договора _____ (не позднее чем через месяц после подписания).

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим Законодательством РФ при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставление подтверждающих документов.

9.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном Законодательством РФ.

9.7. 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.

10. подписи сторон

Собственник

/ _____ /

Директор Управляющей компании

/ _____ /