

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным жилым домом

г. Барнаул _____
г. _____

Собственник квартиры № _____ по адресу: г. Барнаул, ул. _____,
дома № _____,

_____ действующий на основании (документ о вселении, №, серия, дата) _____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

ООО «Управляющая компания» в лице директора Веремьева Сергея Михайловича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация принимает на себя функции по управлению жилым многоквартирным домом № _____ по ул. _____, в г. Барнауле с предоставлением услуг в соответствии с разделом 2 настоящего договора для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания дома и придомовой территории в установленных границах, своевременного ремонта общего имущества многоквартирного дома, иных объектов, являющихся общим имуществом дома, решения вопросов владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения указанным имуществом.

1.2. Техническая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, включает в себя: год постройки _____, этажность _____, количество подъездов _____, количество лифтов _____, процент износа _____%, количество квартир _____, общая площадь дома _____ кв.м., фундамент _____, материал стен - _____, утеплитель _____, теплоснабжение и горячее водоснабжение – _____ дом снабжен централизованным холодным водоснабжением, канализацией, электроснабжением, слаботочными устройствами.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Принять на обслуживание жилой многоквартирный дом и обеспечить надлежащее техническое содержание и ремонт в соответствии с утвержденными перечнем работ и услуг (Приложение 1). Работы и услуги, не вошедшие в перечень, выполняются и оплачиваются в соответствии с дополнительным соглашением сторон;

2.1.2. Обеспечить Заказчику за плату предоставления коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение, в соответствии с обязательным соблюдением действующих норм и правил.

2.1.3. Формировать для согласования с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда план, сроки и стоимость проведения текущего ремонта общего имущества, смету планируемых доходов и расходов на текущий финансовый год. Работы по капитальному ремонту планируются и осуществляются на основании дополнительного соглашения за счет средств собственников;

2.1.4. Вести по установленной форме учет выполненных работ по технической эксплуатации объектов, финансовую и бухгалтерскую документацию;

2.1.5. Производить регламентные и при необходимости внеочередные осмотры конструктивных элементов и внутри домового инженерного оборудования дома;

2.1.6. Принимать все необходимые меры для своевременной ликвидации аварий и повреждений в порядке и сроки, установленные стандартами и нормативной документацией;

- 2.1.7. Предупреждать Заказчика о плановых профилактических перерывах в предоставлении услуг не позднее, чем за 24 часа путем размещения объявления в местах общего пользования, а также в течение трех часов об авариях и сроках ликвидации их последствий;
- 2.1.8. Производить перерасчет оплаты некачественного предоставления услуг на основании актов и в порядке, определенном Законодательством;
- 2.1.9. Производить начисление платежей Заказчику за жилищно-коммунальные услуги, выдачу расчетно-платежных документов не позднее 6 числа месяца, следующего за расчетным периодом;
- 2.1.10. На период длительного (более месяца) отсутствия Заказчика (членов его семьи) по его письменному заявлению не начислять либо произвести перерасчет за следующие виды жилищно-коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и вывоз бытовых отходов, согласно документам, подтверждающим факт отсутствия;
- 2.1.11. Принимать меры к сохранности жилищного фонда, своевременно устранять утечки, потери и неисправности в системах ресурсоснабжения, способствовать предотвращению самовольного переустройства либо порчи помещений, общего имущества дома;
- 2.1.12. Представлять ежегодно не позднее 1 апреля следующего за отчетным годом, отчет общему собранию собственников о выполнении настоящего Договора. Отчет предоставляется в письменной форме и должен содержать информацию о полученных доходах и расходах, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору;
- 2.1.13. Представлять ежегодно не позднее 15 декабря отчетного года на утверждение общему собранию собственников предложения об объемах услуг и работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества дома на очередной год, порядке и размере оплаты за эти работы и услуги;
- 2.1.14. Рассматривать предложения и обоснованные жалобы Заказчика, принимать меры по устранению недостатков в установленные нормами и правилами эксплуатации жилищного фонда;
- 2.2. Управляющая организация имеет право:
- 2.2.1. Требовать с Заказчика оплаты выполненных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и коммунальных услуг в соответствии с их объемом и качеством;
- 2.2.2. Ежемесячно удерживать 13% от фактически полученных доходов за услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда в качестве управленческого вознаграждения.
- 2.2.3. Осуществлять контроль над потреблением коммунальных услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования, расположенного в помещении Заказчика;
- 2.2.4. При невнесении либо несвоевременном внесении собственниками помещений платы за текущее содержание и ремонт общего имущества дома, другие целевые платежи, установленные решением общего собрания собственников, разрушение и (или) порча жилого помещения, общего имущества дома, использование жилого помещения собственниками (членами семьи, нанимателями) не по назначению обращаться в судебные и (или) административные органы;
- 2.2.5. Самостоятельно, в рамках утвержденного процента управленческого вознаграждения, распределять фонд оплаты труда между работниками в зависимости от фактической результативности их труда и конечного результата деятельности Управляющей компании в целом;
- 2.2.6. Привлекать внебюджетные инвестиции к реализации программ ресурсосбережения, модернизации и восстановления жилищного фонда.
- 2.2.7. В интересах собственников передавать в пользование помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (межквартирные лестничные площадки, технические этажи, несущие и не несущие конструкции дома и др. объекты, согласно ст. 36 ЖК РФ).
- 2.3. Заказчик обязан:
- 2.3.1. Обеспечивать выполнение условий настоящего Договора;
- 2.3.2. Бережно относиться к общему имуществу жилого дома и использовать его в соответствии с назначением. Не допускать проведения перепланировок и переоборудования помещений и мест общего пользования дома без разрешительных документов, установленных жилищным законодательством. Для сохранности общего имущества дома установить домофонную систему за счет средств собственников квартир.
- 2.3.3. Обеспечивать надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности;
- 2.3.4. Своевременно и в полном объеме в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем производить оплату:

- за содержание и ремонт общего имущества жилого дома в размере, утвержденным общим собранием собственников;
- за коммунальные услуги по тарифам, установленным органом местного самоуправления;

Оплата за услуги по водоснабжению, водоотведению, сбору и вывозу бытовых отходов производится по количеству пользователей этих услуг или по счетчикам, оплата за отопление, содержание и ремонт общего имущества – исходя из общей площади принадлежащего помещения. Работа и услуги, не вошедшие в утвержденный перечень, оплачиваемый за счет платы за текущее содержание и ремонт общего имущества дома, являются дополнительными и оплачиваются Заказчиком по дополнительному соглашению с Управляющей организацией либо иным субъектом, выбранным Заказчиком.

2.3.5. Обеспечить беспрепятственный доступ в принадлежащее помещение работников Управляющей организации для осмотра технического состояния инженерного оборудования помещения, с предварительным уведомлением собственника помещения за три дня до начала работ, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно;

2.3.6. Сообщать Управляющей организации в течении 10-ти дней об изменении количества потребленных услуг;

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. Получать услуги установленного качества;

2.4.2. Осуществлять контроль соблюдения Управляющей организацией качества предоставляемых услуг и выполняемых работ;

2.4.3. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации;

2.4.4. Утверждать на общем собрании собственников жилого дома перечень, периодичность, объемы работ и размер платежей по текущему содержанию и ремонту общего имущества дома;

2.4.5. Не производить оплату коммунальных услуг за время перерывов, подтверждающих актами, за исключением перерывов, установленных настоящим Договором;

2.4.6. В случае снижения либо не соответствия качественных характеристик предоставляемых услуг требовать от Управляющей организации уменьшения оплаты данных коммунальных услуг; Требовать перерасчета оплаты за водоснабжение и водоотведение, вывоз бытового мусора за время отсутствия потребителей этих услуг свыше одного месяца, при наличии документа, подтверждающего сроки отсутствия;

2.4.7. Устанавливать в принадлежащее помещение за свой счет приборы учета ресурсов, аттестованные в установленном порядке и своевременно осуществлять их поверку. При этом оплата за коммунальные услуги производится по показаниям этих приборов.

2.4.8. Выразить согласие на сбор, хранение и обработку персональных данных на себя и членов семьи. Даю согласие на это Управляющей организации.

2.4.9. Определить лицо, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций). Определяю, что указанным лицом будет Управляющая организация.

2.4.10. Определить лицо, имеющее право созвать общее собрание собственников многоквартирного жилого дома. Определяю, что указанным лицом будет Управляющая организация.

2.5. Заказчику запрещается:

2.5.1. Устанавливать, подключать и использовать без письменного разрешения Управляющей организации электрические приборы, суммарная мощность которых превышает технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру не предусмотренную проектом данного дома, подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, осуществлять самовольный разбор воды из системы отопления.

3. Стоимость Договора и порядок расчетов.

3.1 Все платежи и расчеты в соответствии с п.п.2.2.2., 2.3.4., разделом 3 настоящего договора начинают исчисляться с момента принятия Заказчиком собственного помещения по акту приема-передачи.

3.2 Стоимость Договора складывается из стоимости услуг, предоставляемых непосредственно Управляющей организацией и стоимости услуг, предоставление которых обеспечивает

Управляющая организация, заключая для этого договоры с подрядными организациями в соответствии с утвержденным общим собранием перечнем работ и услуг по текущему содержанию и ремонту жилищного фонда .

3.3. Источниками средств Управляющей организации являются:

- плата, собираемая с собственников и нанимателей за текущее содержание и ремонт жилья, в размере, установленном общим собранием собственников по предложению Управляющей организации;
- бюджетные средства на возмещение выпадающих доходов от предоставления населению, проживающему в переданном в управление доме, льгот по оплате ЖКУ и жилищных компенсаций (субсидий) при обеспечении установленных законодательством мер социальной защиты населения

3.4. Плата Собственника за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за управление, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плата за коммунальные услуги;

3.5. Расчет за услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда производится по цене, утвержденной общим собранием собственников дома и пересматривается не чаще одного раза в год, при формировании плана работ на новый финансовый год;

3.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется как произведение цены на общую площадь жилого помещения и составляет _____ руб.\кв.м. в месяц.

3.7. Размер вознаграждения Управляющей организации за оказание услуг управления по настоящему договору определяется в размере 13 % от размера платы, установленной в п.3.6.

3.8. Расчет за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, отопление общего имущества, вывоз бытовых отходов) производится по тарифам, установленным органом местного самоуправления;

3.9. Расчет за потребление услуги производится Заказчиком до 10 числа месяца следующего за расчетным наличным или безналичным путем, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией Заказчику не позднее 6-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.10. Заказчику (члену семьи), которому в соответствии с законодательством РФ предоставлена льгота на оплату жилья и коммунальных услуг в виде скидки в оплате, размеры платы, уменьшаются на величину этой скидки.

3.11. Заказчику (члену семьи), которому вышеуказанные льготы предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг уменьшение платы не производится.

3.12 . Заказчику (члену семьи), которому в соответствии с законодательством РФ субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются путем перечисления денежных средств на персонализированные социальные счета в банках, размеры платы уменьшению не подлежат.

3.13. При оказании Заказчику услуг (работ) с нарушением качественных характеристик либо не предоставлении услуг (работ), выполнение которой в соответствии с настоящим договором Управляющая организация обязана выполнять, производится перерасчет размера подлежащей внесению платы в соответствии с действующим законодательством.

3.14. При оказании Управляющей организацией дополнительных услуг, не входящих в перечень, предусмотренный настоящим договором (Приложение №1), денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются ею самостоятельно.

4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров.

4.1. В случае причинения прямого ущерба общему имуществу дома по вине Заказчика, виновный возмещает причиненный ущерб в полном объеме.

4.2 Управляющая организация не несет ответственности за сохранность общего имущества жилого дома. Ответственность за сохранность общего имущества дома возлагается на собственников квартир.

4.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшего не по ее вине.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

I. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутри домовых электрических сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

II. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

III. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово – предупредительные ремонты внутри домовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание мусоропроводов и придомовых территорий.

IV. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников и др.);
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилялей, задвижек и др.);
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
4. Прочистка канализационного лежачка;
5. Проверка исправности канализационных вытяжек;
6. Частичный ремонт кровли;
7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления и изоляции проводки;

V. При подготовке дома к эксплуатации в осеннее – зимний период:

1. Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
2. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
3. Остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
4. Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
5. Ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
6. Ремонт труб наружного водостока;
7. Устранения причин подтапливания подвальных помещений.

VI. Санитарное содержание придомовых территорий:

1. Уборка в зимний период:
 - Подметание свежеснегавшего снега;
 - Посыпание территорий противогололедными материалами;
 - Подметание территорий в дни без снегопада;
 - Уборка контейнерных площадок.
2. Уборка в теплый период:
 - Подметание территории;
 - Уборка контейнерных площадок;
 - Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев 1 раз в год.

VII. Обслуживание мусоропроводов:

1. Удаление мусора из мусоропроводных камер, уборка мусороприемных камер;
2. Очистка и дезинфекция мусоропроводов;
3. Устранение засоров по мере необходимости.

VIII. Технические осмотры и планово – предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

IX. Аварийно – диспетчерское обслуживание, регистрация и своевременное исполнение заявок Заказчика, связанных с исполнением настоящего договора.

X. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

1. Частичный ремонт внутренней отделки стен, потолков, отдельных участков полов в подъездах, технических помещениях, в других помещениях общего пользования в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и т.д.) объем выполнения работ до 15%;
2. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутри домовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения (стоков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенных на этих сетях) объем выполнения работ до 15%;
3. В местах общего пользования установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых инженерных систем арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях объем выполнения работ до 15%;
4. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых систем электроснабжения (вводных шкафов, водно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях);
5. Восстановление работоспособности вентиляционных устройств, крышек, клапанов и шиберных устройств мусоропроводов объем выполнения работ до 15%;
6. Ремонт контейнеров – мусоросборников объем выполнения работ до 15%;
7. Ремонт и восстановление разрушенных участков просевших отмостков, проездов, дорожек, ограждений и оборудование детских, спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и ограждений для контейнеров – мусоросборников в пределах границы территории, закрепленной за домом, объем выполнения работ до 15%;

Перечень работ и услуг может быть изменен решением Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством.

XI. Заключение договора от имени Заказчика по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества жилого дома с организациями оказывающими данные услуги и работы и являющейся системной организацией по техническому обслуживанию и текущему ремонту, имеющему материально – техническую базу, а также квалифицированный персонал;

XII. Контролировать объем и качество выполнения подрядными организациями работ по текущему содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;

XIII. Осуществлять начисление платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги с учетом имеющихся у граждан социальных гарантий и предоставленных жилищных субсидий, открытие и ведение лицевых счетов, ведение домовой книги, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании, вести регистрационный учет граждан;

XIV. Осуществлять пересчет платы за коммунальные услуги (согласно существующим нормативам) в случае их отсутствия или снижения качества при соблюдении установленной законодательством процедуры;

XV. Обеспечить круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание многоквартирного дома;

XVI. Производить осмотры технического состояния общего инженерного оборудования в жилом помещении Заказчика, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра (за 3-е суток до проведения осмотра).

2.2. Заказчик обязуется:

2.2.1. Поддерживать помещения, находящиеся в его собственности, в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Бережно относиться к инженерному оборудованию, объектам благоустройства, обеспечивать сохранность и целостность инженерного оборудования, поддерживать его в исправном состоянии. Заказчик помещения несет ответственность за сохранность мест общего пользования.

2.2.2. В соответствии с заключенным договором вносить ежемесячно плату за текущее содержание, текущий и капитальный ремонт помещения, предоставленные коммунальные услуги не позднее 10-го числа месяца следующего за прошедшем.

2.2.3. Информировать управляющую компанию в течении 10 дней об изменениях количества проживающих в жилом помещении совместно с Заказчиком лиц (работающих в нежилом помещении) – для расчета платежей за коммунальные услуги.

2.2.4. Соблюдать правила техники безопасности и пожарной безопасности при эксплуатации внутриквартирных инженерных коммуникаций и электрооборудования.

2.2.5. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения, в заранее согласованное с Управляющей компанией время, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.6. Устранять за свой счет все повреждения общего имущества, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика либо других лиц.

/_____ /С. М. Веремьев

/_____ /_____