

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Барнаул

«01» _____ 201 г.

Собственник жилого помещения (квартиры, части квартиры, комнаты) № _____ на основании _____ от _____

(фамилия, имя, отчество)

владеющий на праве собственности жилым помещением в доме №__ по адресу: _____ общей площадью__ кв.м,

именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Комм-Сервис»** в лице директора Черепановой Н. В., действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая компания в интересах Собственника в течение согласованного срока за плату оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества, предоставляет коммунальные услуги и осуществляет иную направленную на достижение целей управления деятельность.

2. Общие положения

2.1. Собственнику принадлежит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество соразмерно находящемуся в его собственности помещению.

2.2. Техническая характеристика и состав имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, включает в себя:

Год постройки _____, этажность _____, количество подъездов _____,

Процент износа _____%, количество квартир _____

Общая площадь _____ кв.м., полезная площадь _____ кв.м., объем здания _____ куб. м., фундамент _____, материал стен - _____,

Материал кровли _____, площадь кровли _____ кв.м., вид отопления - _____, система холодного, горячего водоснабжения - _____, система канализации - _____, система газоснабжения - _____.

2.3. Управление включает в себя следующие виды работ и услуг:

- надлежащее содержание общего имущества собственников в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

2.4. Управляющая компания обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания собственника путем оказания услуг по управлению по перечню, приведенному в приложении №1 к настоящему договору.

2.5. Необходимость выполнения управляющей компанией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется управляющей компанией и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

При необходимости проведения капитального ремонта управляющая компания вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников, в соответствии с ФЗ №185 «О фонде содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства».

В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта;
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта;
- срок начала работ по проведению капитального ремонта;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов;
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия.

Управляющая компания _____

Собственник _____

2.6. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными актами Президента Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации, а также нормативными актами органов местного самоуправления.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. Принять в управление жилой многоквартирный дом и обеспечивать его сохранность, надлежащее техническое содержание и ремонт в соответствии с утвержденным общим собранием собственников перечнем работ и услуг (приложение №1). Работы и услуги, не вошедшие в перечень, выполняются и оплачиваются в соответствии с дополнительным соглашением сторон;
- 3.1.2. Обеспечивать Собственнику за плату предоставление коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- 3.1.3. Формировать для согласования с общим собранием собственников 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 в соответствии с ФЗ №185 «О фонде содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства»;
- 3.1.4. Принимать все необходимые меры для своевременной ликвидации аварий и повреждений в порядке и сроки, установленные стандартами и нормативной документацией;
- 3.1.5. Предупреждать Собственника о плановых профилактических перерывах в предоставлении услуг не позднее, чем за 3 дня путем письменного извещения;
- 3.1.6. Производить перерасчет оплаты услуг, связанный со сверхплановыми и аварийными отключениями, а также по каждому случаю некачественного предоставления услуг на основании актов и в порядке, определенном действующим законодательством;
- 3.1.7. Производить начисление платежей Собственника за жилищно-коммунальные услуги, выдачу расчетно-платежных документов не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным периодом;
- 3.1.8. Вести паспортный учет, оформлять документы для регистрации их по месту жительства и месту пребывания, а также выдавать справки.
- 3.1.9. Представлять ежегодно, не позднее 1-го 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;
- 3.1.10. Представлять ежегодно, не позднее 15-го 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 размерах оплаты за эти работы и услуги;
- 3.1.11. Рассматривать предложения и обоснованные жалобы Собственника, принимать меры по устранению недостатков в установленные нормами и правилами эксплуатации жилищного фонда;

3.2. Управляющая компания имеет право:

- 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору;
- 3.2.2. Осуществлять контроль за потреблением коммунальных услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования, расположенного в помещении Собственника;
- 3.2.3. При невнесении, либо несвоевременном внесении собственниками помещений за коммунальные услуги, текущее содержание и ремонт общего имущества дома, других целевых

Управляющая компания _____

Собственник _____

платежей, установленных решением общего собрания собственников, разрушения и (или) порчи жилого помещения, общего имущества дома, использования жилого помещения собственниками (членами семьи, нанимателей) не по назначению, обращаться в административные и (или) судебные органы;

3.2.4. Вносить предложения о пересмотре размера оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда, а также о планировании текущих ремонтных работах общему собранию собственников дома;

3.2.5. Самостоятельно распределять фонд оплаты труда между работниками в зависимости от фактической результативности их труда и конечного результата деятельности Управляющей компании в целом;

3.2.6. Производить перечень действий (операций) с персональными данными (фамилия, имя, отчество, год рождения, место рождения, адрес, количество прописанных и проживающих, информацию о назначении льгот) для обработки и использования в системе «Город» при начислении платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.7. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или пользователей помещений;

3.2.8. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей компании, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время;

3.2.9. Привлекать подрядные организации к выполнению отдельных видов работ по настоящему Договору.

3.2.10. По решению Общего собрания Собственников сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и другие цели в соответствии с уставом Управляющей компании.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать условия настоящего Договора;

3.3.2. 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;

3.3.3. Обеспечивать надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности;

3.3.4. Своевременно и в полном объеме в срок до 10-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем производить оплату. Работы и услуги, не вошедшие в Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, являются дополнительными и оплачиваются Собственником по дополнительному соглашению с Управляющей компанией;

3.3.5. Сообщать Управляющей компании в течение 10-ти дней об изменении количества потребителей услуг;

3.3.6. Осуществлять контроль за выполнением договорных обязательств со стороны Управляющей компании и привлекаемых ею подрядных организаций.

3.3.7. Установить за свой счет общедомовые приборы учета потребляемых ресурсов (тепло-, водо-, электроснабжение) и своевременно осуществлять их поверку. При этом оплата за коммунальные услуги производится по показаниям этих приборов.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать услуги установленного качества;

3.4.2. Осуществлять контроль за соблюдением качества предоставляемых услуг и выполняемых работ Управляющей компанией;

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

3.4.4. Устанавливать за свой счет в принадлежащем помещении приборы учета ресурсов и своевременно осуществлять их поверку. При этом оплата за коммунальные услуги производится по показаниям этих приборов.

3.5. Собственник не в праве:

3.5.1. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления);

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования;

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

4. Стоимость Договора и порядок расчетов

4.1. Стоимость Договора складывается из стоимости услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему договору. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома составляет _____ рублей с 1 кв.м. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом составляет 20% от стоимости работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

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

- плату за коммунальные услуги.

4.3. Управляющая компания вправе взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренные Договором, с даты начала выполнения обязательств. Собственник помещений обязан вносить указанную плату.

4.4. Расчет за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения производится по цене, утвержденной решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей компании на срок не менее чем один год, но не ниже цены, утвержденной органами местного самоуправления.

4.4. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги может быть изменен на основании нормативно-правовых актов государственной власти и местного самоуправления.

4.5. При оказании Управляющей компанией дополнительных услуг, не входящих в Перечень, предусмотренный настоящим Договором, денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей компании и используются ею самостоятельно.

4.6. Расчет за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, отопление, вывоз бытовых отходов) производится по тарифам, установленным органом местного самоуправления, оплата услуг по освещению мест общего пользования производится Собственником по установленным приборам учета, а при их отсутствии по установленной ресурсоснабжающей организацией мощности;

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

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

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

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей компании:

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

Управляющая компания освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков и нанимателей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Ответственность Собственника:

5.2.1. Управляющая компания вправе взыскать с Собственника ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему Договору;

5.2.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. Собственники жилых помещений не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организации, 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 вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.2.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом №3 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Банка России 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 оплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

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 со спорными вопросами;

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. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение одного года;

7.2. По истечению срока действия настоящего Договора, если ни одна из сторон не изъявит желание расторгнуть Договор в письменном виде за 30 дней до окончания срока действия Договора, Договор пролонгируется на тот же срок;

7.3. Действие настоящего Договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая компания:

ООО «Комм-Сервис»

Алтайский край, 656002,

г. Барнаул, ул. Сизова 26

ИНН 2224116862 КПП 222401001 ОГРН 1072224019218

Т. 61-02-58

Собственник:

телефон _____

Директор _____ Черепанова Н.В.

Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Осмотр общего имущества.

Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирных домов, относящихся к общему имуществу, в целях своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

Устранение незначительных неисправностей на внутридомовых системах центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализования, относящихся к общему имуществу:

Смена вентиля, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей – дроссельных шайб;

Регулировка кранов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;

Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиля, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры;

Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах;

Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли;

Регулировка и наладка систем центрального отопления;

Промывка и опрессовка системы центрального отопления;

Удаление с крыш снега и наледи;

Очистка кровли от мусора, грязи, листвы;

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых инженерных систем (стояков, регулирующей и запорной арматуры до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки).

2. Освещение помещений общего пользования. Работы и затраты на освещение помещений общего пользования.

Устранение незначительных неисправностей на внутридомовых системах электроснабжения (смена перегоревших электроламп, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей в помещениях общего пользования, мелкий ремонт электропроводки);

Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

3. Обеспечение в помещениях общего пользования температуры и влажности, установленных законодательством РФ.

Проверка исправности канализационных вытяжек;

Замена разбитых стекол, окон в местах общего пользования и вспомогательных помещениях;

Утепление чердачных перекрытий;

Проверка состояния продухов в цоколях зданий;

Ремонт и укрепление входных дверей в подъезд;

Регулировка и наладка вентиляции;

Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции и вентиляционных продухов.

4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка.

Уборка и очистка придомовой территории;

Посыпка территорий песком в зимнее время по мере необходимости;

Дератизация, дезинсекция.

5. Сбор и вывоз крупногабаритного мусора.

Удаление крупногабаритного мусора от здания, придомовой территории и его вывоз;

Уборка контейнерных площадок.

6. Меры пожарной безопасности.

Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах;
Укрепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

7. Текущий ремонт общего имущества.

Работы, выполняющиеся с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента проведения очередного капитального ремонта.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов и входов в подвалы.

Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладке несущих стен.

Частичная смена отдельных элементов перекрытий. Заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений окон и дверей в помещениях общего пользования.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец над входами в подъезды, подвалы.

Замена, восстановление отдельных участков полов в помещениях общего пользования.

Ремонт контейнеров - мусоросборников.

Ремонт и восстановление просевших отмосток, проездов, ограждений и оборудование детских, спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и ограждений для контейнеров – мусоросборников в границах территории, закрепленных за домом.

8. Подготовка к сезонной эксплуатации общего имущества.

Работы, проводимые в целях обеспечения сроков и качества выполнения работ по обслуживанию многоквартирного дома, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период: укрепление водосточных труб, колен и воронок, расконсервация и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период: утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, укрепление и ремонт парапетных ограждений, изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, ремонт, регулировка и испытание систем отопления, уплотнение сгонов на внутридомовых инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, прочистка общедомовой канализации, укрепление трубопроводов на внутридомовых инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, мелкий ремонт и изоляция внутридомовых систем отопления.

Управляющая компания _____

Собственник