



ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Мурманск

«29» апреля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управдом» (ООО «Управдом»), именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице директора _____, действующей на основании Устава, с одной стороны и _____ многоквартирного дома № 6 по улице Осипенко, далее «**Собственники**», а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

При изменении действующего законодательства, условия настоящего договора, противоречащие его требованиям, считаются недействительными.

1.2. Сведения о составе общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, на момент заключения настоящего договора отражены в *Приложении №1*

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме отражены в *Приложении №2*

1.4. Состав работ и услуг, включенных в плату за содержание и ремонт в многоквартирном доме, определен в *Приложении № 3* к Договору.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока и в объеме утвержденного Собственниками тарифа за плату обязуется осуществлять управление Многоквартирным домом, включающее в себя: услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным _____ домом _____ деятельность.

2.2. В плату за содержание жилого помещения не включается плата на капитальный ремонт.

2.3. Настоящий Договор не регулирует отношения его Сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома до момента принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в порядке, установленном действующим законодательством, в соответствии с условиями настоящего Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в объеме утвержденного тарифа и в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложениях к настоящему Договору, при соблюдении утвержденных настоящим Договором условий.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги, установленного качества и в необходимом объеме, в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление;
- вывоз, утилизация твердых бытовых отходов.

Состав (перечень) предоставляемых коммунальных услуг определяется степенью благоустройства Многоквартирного дома, под которой понимается наличие в Многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги. Для этого от своего имени, в интересах собственника и за счет средств собственника (потребителя) заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.3. Хранить техническую документацию на Многоквартирный дом при условии передачи предыдущей управляющей, обслуживающей организацией или товариществом собственников жилья.

3.1.4. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб от Собственника Помещения(й) в многоквартирном доме или иного лица, пользующегося помещением на законных основаниях, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.5. Своевременно информировать Собственника в многоквартирном доме или иное лицо, пользующееся помещением на законных основаниях о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг через диспетчерскую службу "ЕДДС 051" и (или) на информационных стендах в подъездах дома.

3.1.6. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта, а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг).

3.1.7. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, производить начисление, организовать и осуществлять сбор платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги с предоставлением (доставкой) Собственнику помещения платежного документа, оформленного в соответствии с действующим законодательством. Доставка платежного документа осуществляется в почтовый ящик Собственника до десятого числа месяца, следующего за месяцем, подлежащим оплате.

3.1.8. Для проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним, или иным лицом, пользующимся помещением на законных основаниях, время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения.

3.1.9. Предоставлять отчеты о выполнении настоящего договора в течение первых трех месяцев календарного года, следующего за отчетным годом управления путем вывешивания информации в помещении Управляющей организации и размещения на сайте www.управдом51.рф.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Привлекать третьих лиц (далее – исполнителей) для выполнения обязательств по настоящему Договору. При привлечении третьих лиц в целях оказания услуг и выполнения работ в рамках настоящего договора, Управляющая организация вправе в установленном законом порядке передавать данные о Собственнике, относящиеся к категории персональных данных, с соблюдением норм действующего законодательства, обеспечивающего защиту персональных данных в соответствии с Федеральным Законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.2.2. Требовать допуска в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.3. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным пользователем оплаты оказанных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.4. Проверять соблюдение Собственником или иными пользователями Помещения требований, установленных Договором.

3.2.5. Взыскивать с Собственника или иных пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, в том числе в порядке приказного судопроизводства в соответствии с положениями Гражданского процессуального Кодекса Российской Федерации.

3.2.6. В любое время размещать в помещении Управляющей организации на информационных стендах и на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, а так же на информационных стендах у подъезда (ов) или на первом этаже каждого подъезда, в счетах - квитанциях за ЖКУ список помещений (квартир) с указанием суммы задолженности за предоставленные услуги по настоящему договору.

3.2.7. Выносить предписания собственникам и пользователям помещений и передавать их нарочно под роспись, либо посредством заказного почтового отправления с уведомлением, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки. В случае отказа от принятия предписания собственником или пользователем помещения составлять соответствующий акт, с привлечением других собственников многоквартирного дома.

3.2.8. При наличии у Собственника задолженности по оплате жилья, Управляющая организация вправе все поступающие платежи зачислять в счет погашения задолженности в порядке, установленном ст. 319 ГК РФ.

3.2.9. Использовать сведения, относящиеся к предмету и Сторонам настоящего Договора, для создания электронных баз данных, собственником которых является Управляющая организация, а также, обрабатывать персональные данные Собственника и иных пользователей помещений, исключительно в целях исполнения Договора.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.11. Требовать от Собственника возмещение затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в МКД.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке и в полном объеме оплачивать предоставленные ему по Договору управления услуги.

3.3.2. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально своей доле, при этом неиспользование Собственником принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества жилого дома.

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов (при их наличии), на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел (систему водоотведения) мусора и отходов, засоряющих канализацию (при наличии), не использовать мусоропровод (при наличии) для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в помещении(ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- исполнять предписания Государственной жилищной инспекции Мурманской области, Управляющей организации и других контролирующих органов;
- не размещать и не допускать размещение иными лицами, пользующимися помещением на законных основаниях, бытовых отходов и крупногабаритного мусора в ненадлежащих местах, в том числе на зеленой зоне;
- допускать работников Управляющей организации и иных уполномоченных лиц, по их требованию, для контроля состояния конструктивных элементов дома в процессе производства работ по перепланировке и после таких работ.

3.3.4. Обеспечивать не позднее двух рабочих дней с момента получения уведомления доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также представителям организаций, осуществляющих по поручению Управляющей организации обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и исполнения иных обязательств, вытекающих из Договора, а в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий - немедленно.

3.3.5. 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 организацией. 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 организацией.

3.3.6. Своевременно самостоятельно производить осмотр общего имущества, находящегося в принадлежащем Собственнику помещении и своевременно сообщать в письменной форме в Управляющую организацию о возникших неисправностях общего и иного имущества Многоквартирного дома, влекущих угрозу для жизни и здоровья, а также сохранности имущества, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора. Содержать в надлежащем состоянии и производить за свой счет своевременный ремонт и/или замену неисправного санитарно-технического и другого инженерного оборудования и сетей в занимаемых помещениях и не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, но сопрягаемых с ним.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.8. Не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления.

3.3.9. Не использовать пассажирские лифты (при наличии) для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.10. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего Договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

3.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома (подъезда, отдельных участков инженерных сетей и оборудования, относящихся к общему имуществу) от подачи электроэнергии, газа, воды и тепла, без согласования с Управляющей организацией.

3.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Мурманской области и органов местного самоуправления города Мурманска

применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.13. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственником и(или) иными пользователями настоящего Договора, указанные работы производить за счет Собственника и(или) иного пользователя.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, а именно:

- знакомиться с отчетом Управляющей организации о выполнении условий Договора управления;
- вносить предложения Совету Многоквартирного дома об изменении и дополнении плана работ на текущий ремонт на следующий год;
- через Совет Многоквартирного дома участвовать в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме в заранее согласованное время;
- через Совет Многоквартирного дома присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать за свой счет, без последующих компенсаций со стороны Управляющей организации, для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4. Обращаться с предложениями, заявлениями и жалобами в Управляющую организацию, получать решение по заявленному вопросу в соответствии с действующим законодательством.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению исходя из утвержденного общим собранием собственников тарифа за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр общей площади помещения в месяц.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- на первый год действия настоящего договора в размере 28 руб. 50 коп. (двадцать восемь рублей пятьдесят копеек) за 1 кв. метр общей площади помещения в месяц, на второй год действия настоящего договора в размере 32 руб. 22 коп. (тридцать два рубля двадцать две копейки), на третий год действия договора в размере 35 руб. 44 коп. (тридцать пять рублей сорок четыре копейки) за 1 кв. метр общей площади помещения в месяц (Приложение 3).

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение объема потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов, установленных уполномоченными органами.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.3. Расчетным периодом, подлежащим оплате, устанавливается календарный месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией.

4.6. Иные сроки выставления платежных документов и сроки их оплаты устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и иных пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

4.7. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании утверждают необходимый перечень и объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации, формируемых Управляющей организацией при поступлении от Собственников информации о проведении соответствующего собрания и оплачивают их дополнительно. В указанном случае, размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле его собственности в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме. Оплата в данном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, банковский счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут ответственность в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору Собственники жилых помещений выплачивают Управляющей организации пени в размере: с 1 по 30 день – не начисляются, с 31 дня по 90 день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования, с 91 дня должнику начисляются пени в повышенном размере – 1/130 ставки рефинансирования согласно Федерального закона от 03.11.2015г. № 307-ФЗ*, внесены изменения в статью Жилищного кодекса, регулиующую порядок расчета пеней. Данные изменения вступили в силу с 01.01.2016года.

5.3. При нарушении Собственником или иным пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник (Потребитель) несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.4. В случае неоплаты (отказа от оплаты) услуг в рамках настоящего Договора нанимателем (ями) жилого помещения Собственник данного помещения несет субсидиарную ответственность по обязательствам указанных лиц.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имущества, в отношении которого не произведен своевременный капитальный ремонт.

5.6. Факт нарушения Управляющей организацией условий Договора управления должен быть зафиксирован актом, подписанным Собственником и представителем Управляющей организации.

5.7. Собственник несет ответственность за последствия невыполнения предписаний Управляющей организации или других уполномоченных лиц, а также за последствия возведения не предусмотренных проектом дома конструкций, последствия самовольного изменения инженерных сетей, самовольных отключений инженерных сетей, не предоставление доступа к общему имуществу, расположенному в принадлежащем Собственнику помещении и иные действия, влекущие нарушения прав.

5.8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Осуществление контроля за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль за деятельностью управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, его доверенными лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными организациями.

6.2. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется путем раскрытия Управляющей организацией информации в порядке, объеме и в сроки, установленные Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 года.

6.3. 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.

6.4. Письменные претензии Собственника о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по Договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления многоквартирным домом или смене управляющей организации о чем Управляющая организация, действующая на основании данного Договора, должна быть предупреждена в письменном виде не позже чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора с предоставления ей заверенной должным образом копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с нормами действующего

законодательства РФ.

7.2. Прекращение (расторжение) настоящего договора не освобождает стороны от исполнения обязательств, возникших ввремя его действия.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен сроком на три года и действует с 01 августа 2016 года.

8.2. При отсутствии решения собственников на общем собрании о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на каждый последующий год на условиях действия Договора на третий год.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. Перечень приложений

Приложение №1: Состав общего имущества в многоквартирном доме (заполняется на основании технической документации на многоквартирный дом, полученной от предыдущей Управляющей компании)

Приложение №2: Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение №3: Состав работ и услуг, включенных в плату за содержание и ремонт в многоквартирном доме;

Приложение №4 Схема разграничения ответственности управляющей организации и собственника при эксплуатации электрических сетей;

Приложение №5 Схема разграничения ответственности управляющей организации и собственника при эксплуатации системы водоотведения;

Приложение №6 Схема разграничения ответственности управляющей организации и собственника при эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения;

10. Реквизиты Сторон

«Управляющая организация»

ООО «Управдом»

Юр. адрес: 183017, г. Мурманск, ул. Сафонова, д. 30

Почт./факт. адрес: 183017, г. Мурманск,
ул. Сафонова, д.30 (офис)

Тел./Факс 24-26-60

ИНН/КПП 5190035209/519001001

ОГРН 1145190007830

Р/сч. 40702810241000000636

Мурманское ОСБ № 8627 г. Мурманска

ИНН 7707083893 КПП 783502001

к/с 30101810300000000615

ББИК 044705615

«Собственник»

Blank area for the owner's signature and stamp.

