ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
ООО “ОСНОВА”

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ростов-на-Дону «____» _____ 20__г.

Настоящий договор управления общим имуществом многоквартирного дома является соглашением сторон и заключен между Сторонами: Управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью «Основа», именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице БерендаковаГ.Н., действующего на основании Устава и от имени, по заданию и за счет собственников помещений, с одной стороны и гражданин _____, собственник жилого помещения – квартиры №_____ (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) общей площадью _____ кв. м., в многоквартирном доме по адресу:
город Ростов-на-Дону, ул. _____ дом № _____, действующий на основании
_____
_____,
(правоустанавливающие документы (свидетельство о государственной регистрации права, договор на передачу квартиры в собственность граждан, договор купли-продажи, договор дарения, договор мены и т.п.)
№_____ серия _____ от «__» _____г. и от своего имени, именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, проведенного органом местного самоуправления, отраженных в протоколе №_____ конкурсной комиссии от ___ _____ 20__г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.

2. Термины, используемые в Договоре

Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире.

Управляющая компания – организация, отобранная органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса на выполнение функций по управлению общим имуществом дома.

Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, принадлежащие Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. К общему имуществу относятся помещения в данном доме не являющиеся частями квартир и предназначенные 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

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

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

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

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

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз ТБО;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома при их наличии.

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

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д. при их наличии).

Управление многоквартирным домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- осуществление организации сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников квартир или с пользователей помещений по договорам с собственниками;
- организация приема платежей за коммунальные услуги;
- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по необходимости;
- планирование работ по содержанию и ремонту, капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- ведение технической документации на жилой дом;
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан;
- организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с Собственниками.

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему договору, являющемуся соглашением договаривающихся сторон, Управляющая компания за счет Собственников и на условиях, согласованных в настоящем

договоре, обеспечивает управление многоквартирным домом № ___ по ул. _____.

3.2. В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме Управляющая компания по заданию Собственников за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам и в этих целях от имени, по заданию и за счет Собственников заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на предоставление коммунальных услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

4.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- электроснабжение.

4.1.4. По заданию, от имени и за счет Собственников заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг.

4.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора, организовать поддержание в исправном состоянии внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства. По требованию собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.6. Два раза в год организовывать проведение весенне-летних и осенне-зимних осмотров многоквартирного дома, результаты осмотров предоставлять уполномоченному (ым) представителю (ям) Собственника в виде актов осмотра многоквартирного дома.

4.1.7. Организовывать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется сторонами настоящего Договора. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ.

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

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пункта 7.2. Договора. Отказ в выдаче предусмотренных Договором согласований может обосновываться только конкретными положениями нормативных актов.

4.1.10. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.11. Организовать производство сбора установленных в п.5.1. Договора платежей.

4.1.12. Рассматривать все претензии Собственника жилого помещения, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.13. Обеспечивать Собственников и нанимателей жилых помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.14. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

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

4.1.16. Предоставлять отчет Собственникам жилых помещений многоквартирного дома о выполнении условий Договора управления один раз в год на общем собрании.

4.1.17. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Управляющей компании, ставящих под угрозу сохранность общего имущества многоквартирного дома.

4.1.18. Информировать об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги путем вывешивания объявления на подъездах многоквартирного дома.

4.1.19. Действовать добросовестно и тем способом, который, является наилучшим для интересов Собственника при осуществлении прав и исполнении обязанностей, вытекающих из Договора.

4.2. Управляющая компания вправе:

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

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

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

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

4.2.5. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п. 4.3. Договора.

4.2.6. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в соответствии с действующим законодательством и в рамках договора.

4.2.7. Заключать с Собственником возмездные договоры на оказание услуг по ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования, работа или состояние которого не оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома, а так же другие дополнительные услуги, в т.ч. услуги по ремонту, перепланировке, переоборудованию и переустройству жилого помещения Собственника, и др. услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей компании и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачиваются Собственником дополнительно согласно договорной цены.

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

4.2.9. Требовать от Собственника соблюдения норм и правил эксплуатации мест общего пользования многоквартирного дома.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно оплачивать предоставленные по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями Договора.

4.3.2. Самостоятельно и за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника.

4.3.3. Своевременно предоставлять сведения:

- о количестве граждан, временно проживающих и (или) постоянно зарегистрированных в помещении Собственника.
- документы, подтверждающие смену Собственника или владельца (свидетельство о государственной регистрации права, договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и т.п.). Ставить в известность нового собственника о необходимости заключения Договора управления многоквартирным домом.

4.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и (или) работ по ликвидации аварий.

5.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется на основании выставляемого счета-извещения – для физических лиц. В выставляемом счете-извещении указываются: количество человек, пользующихся услугой; объем потребленных коммунальных услуг; тариф; размер платы за оказываемые услуги; сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора. Оплата вносится в кассы по адресу, указанному в счете-извещении.

5.4. Льготы и субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Срок внесения платежей – до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

5.6. Изменение размера платы по коммунальным услугам производится в случаях предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при временном отсутствии граждан по месту регистрации в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

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

5.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по решению общего собрания Собственников. Решение общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей копании 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 помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и отопление.

6. Ответственность сторон

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

6.2. Управляющая компания не несет ответственность 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 трехсотой) 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. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.7. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества в многоквартирном доме.

6.9. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

6.10. 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 смогли достичь взаимного соглашения, споры 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 1 месяца с момента получения ее Управляющей компанией в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» принят (ГД ФС РФ 21.04.2006)

8. Форс – мажорные обстоятельства

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной стороной, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют 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 действий обстоятельств, препятствующих их выполнению.

9. Изменение и расторжение Договора, срок действия Договора

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со ст. 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Договор заключен сроком на три года. Начало действия Договора с момента подписания, но не позднее чем через месяц после подписания.

9.3. Договор может быть, досрочно расторгнут на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством, при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) по многоквартирному дому и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, органам местного самоуправления.

9.5. Договор считается расторгнутым с момента прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. Настоящий Договор может быть пересмотрен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.7. Предложения об изменении настоящего Договора оформляются в письменном виде и рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.

9.8. Все изменения по Договору оформляются дополнительными соглашениями, которые с момента их подписания становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.9. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договор.

10. Реквизиты сторон

Собственник:

_____

Паспорт: серия _____ № _____

выдан _____

_____

от «_____» _____ 200___ г.

Место рождения: _____

_____

Зарегистрированный по адресу: _____

_____

_____

(подпись)

Управляющая компания:

ООО «Основа»

Юридический адрес:344002,г.Ростов-на-Дону,ул.Петровская,25/26

ОГРН/ИНН1136195010236/6163132318

КПП616301001

Тел.8(863)227-74-21

Директор Берендякова Г.Н.

_____/

(подпись)

М.П.