ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Миасс «26» 10 2015 года

ООО «Жилищник», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Ширяева Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Миасс, ул. Орловская, дом 25, именуемые в дальнейшем «Собственник», в лице председателя совета многоквартирного дома Сединя В.С., действующего на основании протокола общего собрания собственников от «01» 10 2015 года, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА.

Настоящий договор заключён с целью надлежащего управления многоквартирным домом, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в данном доме, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, предоставления коммунальных услуг собственникам жилых помещений в данном доме и лицам, пользующимся на законных основаниях жилыми помещениями в данном доме, а так же для решения вопросов использования общего имущества собственников помещений в данном многоквартирном доме.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

2.1. Условия настоящего договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006г. № 307, Постановлением № 354 от 06.05.2011г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, Постановлением от 27.09.2003г. № 170 об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

2.2.Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведённого в форме заочного голосования, оформлены протоколом общего собрания собственников помещений жилого дома от «01» 10 2015 года и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, утвержденных общим собранием собственников помещений жилого дома.

2.4. Для чего стороны договорились использовать следующие основные понятия:

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

4.1.6. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
4.1.7. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, осуществлять контроль над целевым использованием жилых помещений в многоквартирном доме.
4.1.8. Обеспечивать Собственников телефонами аварийных служб.
4.1.9. В случае возникновения аварийных ситуаций, принимать необходимые меры по их устранению.
4.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников в отношении общего имущества многоквартирного дома, принимать необходимые меры к устранению заявленных недостатков в сроки, установленные действующими нормативными актами.
4.1.11. По требованию Собственников выдавать справки установленного образца, в пределах своих полномочий.
4.1.12. Разрабатывать и представлять на утверждение Общего собрания собственников помещений жилого дома планы работ и условий по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень, состав и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома приведён в Приложении № 4, 5 к настоящему договору.
4.1.13. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора, путём размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах домов в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.
4.1.14. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление Собственникам счётов-извещений в срок до 5 числа месяца, следующим за расчётным.
4.1.15. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.
4.1.16. Давать указания лицам, осуществляющих начисление платежей, выполнить перерасчёт платежей за не оказанные или оказанные ненадлежащим образом жилищные и коммунальные услуги в течение месяца, следующего за расчётным.
4.1.17. Разрабатывать предложения по эффективному использованию земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения содержания общего имущества многоквартирного дома.
4.1.18. Выполнять дополнительные поручения в соответствии с решением Общего собрания Собственников.
4.1.19. Отчитываться о выполнении Договора управления многоквартирным домов путём подписания отчёта Советом многоквартирного дома, либо размещением отчёта в средствах массовой информации за текущий год (период) по истечении первого квартала следующего за отчётным периодом.
4.1.20. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору в срок, установленный п.7.2. настоящего Договора.
4.1.21. При заключении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору Управляющая организация обязуется оказывать Собственникам и (или) иным Пользователям содействие в решении следующих вопросов:
-оформление документов, (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения,
-ремонт помещения,
-решение иных вопросов.
4.1.22. Отчитываться о выполнении Договора путём размещением отчёта в средствах массовой информации и сети интернет за текущий год (период) по истечении первого квартала следующего за отчётным периодом. Отчёт считается утверждённым, если в течении 30 дней после его представления, в управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений.

4.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИМЕЕТ ПРАВО:

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных входов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизором, магнитофонами, и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома с 23-00 до 06-00 местного времени.
- другие требования законодательства.

4.3.4. Использовать помещение в соответствии с его назначением.

4.3.5. Поддерживать в исправном состоянии помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в нём, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно- технического и иного оборудования в нём, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей организации.

4.3.6. За свой счёт осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

4.3.7. Содержать в чистоте и порядке помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства.

4.3.8. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего разрешения в порядке, установленном действующими нормативными актами.

4.3.9. Допускать в заранее согласованное Сторонами время в занимаемое помещение работников Управляющей организации, представителей органов надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в нём, для выполнения ремонта общего имущества многоквартирного дома, а для ликвидаций аварий - в любое время.

4.3.10. Своевременно в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления события предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан проживающих (работающих) в помещении совместно с Собственниками, наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчётов платежей за услуги по Договору;
-о проводимых сделках влекущих смену Собственников, указанного помещения;
-о лицах имеющих доступ в помещение Собственников (контактные телефоны, адреса) на случай проведения аварийных работ;
-при смене Собственников: фамилию, имя, отчество нового Собственника и дату вступления нового собственника в свои права, договор купли-продажи жилого помещения и другие подтверждающие смену права собственности документы.
- предоставлять Управляющей организации копии договоров аренды (найма) жилого помещения.

4.3.11. Предоставлять Управляющей организации в срок до 30 числа расчётного месяца данные о показаниях приборов учёта в помещениях, принадлежащих Собственникам.

4.3.12. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей техническую возможность внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласия Управляющей организацией. А также 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.

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

4.3.14. Не нарушать имеющиеся схемы учёта услуг. В том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счётчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.3.15. Своевременно осуществлять поверку приборов учёта. К расчёту оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учёта. Если прибор учёта не

Общее собрание собственников помещений жилого дома в порядке, установленном п.4.1.19 настоящего Договора.

4.5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ:

4.5.1. Собственники жилого помещения, в лице Уполномоченного представителя вправе контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация, посредством присутствия при:

- осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования.

4.5.2. Уполномоченный представитель вправе ежегодно проводить проверку деятельности Управляющей организации по исполнению обязанностей по настоящему Договору, не вмешиваясь в финансово-хозяйственную деятельность Управляющей организации. Уполномоченный представитель не вправе запрашивать информацию, документы, не относящиеся непосредственно к исполнению управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

4.5.3. Собственники (наниматель) помещений многоквартирного дома вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в Управляющую организацию, а также государственные органы, уполномоченные осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

4.5.4. Собственники жилого помещения вправе запрашивать информацию, связанную с исполнением Управляющей организацией настоящего договора.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ЕЁ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ.

5.1. Собственники или иные Пользователи производят оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение).
- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

5.2 Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг) по эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя России от 27.09.03 г. № 170 (Приложение № 3).

Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников данного дома с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае не принятия такого решения собственниками помещений в конце текущего года размер платы за содержание и текущий ремонт на следующий календарный год принимается в размере установленном органом местного самоуправления

Размер платы может быть пересмотрен и изменён Управляющей организацией в одностороннем порядке, не чаще 1 раза в течение календарного года. Размер платы за содержание и текущий ремонт не может быть ниже, чем общегородской для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Миасского городского округа.

5.3.Размер платежей на содержание общего имущества для Собственников рассчитывается пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.4. Оплата собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией счёта (счёт-извещение - для физических лиц, счёт-фактура и счёт на предоплату – для юридических лиц, либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов), исходя из того, что весь объём работ запланированный договором в конкретном месяце был выполнен. Услуги и работы считаются выполнены в том объёме, в котором начислена плата, если не поступило своевременных заявлений потребителей о нарушении качества. В выставляемом Управляющей организацией счёте указываются размер оплаты за оказанные услуги, сумма

6.4. Управляющая организация не несёт материальной ответственности и не компенсирует причинённый ущерб имуществу, принятому в управление, если он возник не по её вине.
6.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и не внесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников, вправе в судебном порядке взыскать с них понесённые убытки.
6.6. При нарушении Собственниками или иными Пользователями обстоятельств, предусмотренных Договором, Собственники несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких либо аварийных и иных ситуаций.
6.7. В случае смены Собственника, обязательства по Договору переходят к новому Собственнику, с момента возникновения права собственности на помещение.
6.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несёт ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.
6.9.Управляющая организация не несёт ответственность за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине ее работников.
6.10. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией, самостоятельно, несёт Управляющая организация.
6.11. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключён договор до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
6.12. Собственники или иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
6.13. Во все остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

7.1.Договор заключается сроком на пять лет и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
7.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению обязанностей по настоящему Договору в течении 30 дней со дня подписания договора, но не позднее 30.10. 2015 года.
7.3.Настоящий Договор считается продлённым на тех же условиях на пять лет, если за 30 дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.
7.4.Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством.
7.5.Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.
7.6.В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом наступают последствия, предусмотренные действующим законодательством.
7.7.При любых обстоятельствах расторжения Договора Управляющая организация обязана предоставить лицу, определённому решением общего собрания, техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы за тридцать дней до прекращения договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путём переговоров. В случае недостижения соглашения спор передаётся на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка. Срок для рассмотрения претензий 30 дней с момента её получения.