ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Миасс «21» 10 20____ 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. Уральская, дом 4, именуемые в дальнейшем «Собственник», в лице председателя совета многоквартирного дома Воробьевой Ф. В., действующего на основании протокола общего собрания собственников от «12» 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 «12» 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.

обеспечивается Управляющей организацией, определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома): холодного водоснабжения; горячего водоснабжения; водоотведения; электроснабжения; газоснабжения; отопления.

4.1.4. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора, и не нарушающих имущественные интересы других Собственников во всех организациях.

4.1.5. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а так же бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением Договора.

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, осуществляющим начисление платежей, выполнить перерасчёт платежей за не оказанные или оказанные ненадлежащим образом жилищные 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:

4.2.13. Выполнять работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе Перечней услуг по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно Приложениям № 4 и № 5, если необходимость их проведения обусловлена устранением угрозы жизни и здоровья людей, устранением последствий аварий (предотвращения аварий) или угрозы наступления ущерба имуществу Собственников, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (Государственная жилищная инспекция, Государственный пожарный надзор, Роспотребнадзор и др.) и иные услуги и/или работы. Оказание таких услуг и выполнение таких работ осуществляется за счет дополнительных средств, поступивших от Собственников, либо за счет средств, поступивших от оплаты услуг по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту общего имущества с последующим уменьшением объема работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. В данном случае дополнительный сбор денежных средств осуществляется без принятия решения Собственниками о дополнительном финансировании.

4.3. СОБСТВЕННИК ОБЯЗАН:

4.3.1.Своевременно, в установленные настоящим Договором сроки, и порядке, оплачивать выполненные работы и предоставленные жилищно-коммунальные услуги по данному Договору. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счёт на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утверждённым Управляющей организацией порядком и условиями договора.

4.3.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями.

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- 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

4.3.24. Иное лицо (пользователь) пользующееся помещением, на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несёт обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.
4.3.25. Собственники самостоятельно заключают договора на коммунальное обслуживание жилого помещения и несут ответственность по заключённым ими договорам.
4.3.26. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами, касающиеся управления многоквартирным домом и применительно к данному Договору.
4.3.27. Собственник дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

4.4. СОБСТВЕННИКИ ВПРАВЕ:
4.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.
4.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
4.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией.
4.4.4. В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех лиц в жилом помещении, принадлежащем Собственникам, (при условии отсутствия индивидуальных приборов учёта) требовать перерасчёта размера оплаты отдельных видов коммунальных услуг, которые рассчитываются исходя из нормативов потребления.
4.4.5. Требовать в установленном порядке перерасчёта платежей за услуги по Договору, в связи несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).
4.4.6. Требовать возмещения убытков, возникших по вине Управляющей организации, в размере и порядке, установленном действующим законодательством.
4.4.7. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией, в рамках исполнения договора, а также получать информацию по исполнению обязательств сторон указанных сделок.
4.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами.
4.4.9. Собственники вправе осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации как лично, в порядке, предусмотренном п.4.4.7 настоящего Договора, так и через 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 (председателя Совета МКД) вправе контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация не чаще двух раз в год, посредством присутствия при:
- осмотрах общего имущества в многоквартирном доме;
- проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования.
4.5.2. Уполномоченный представитель (председатель Совета МКД) вправе ежегодно проводить проверку деятельности Управляющей организации по исполнению обязанностей по настоящему Договору, не вмешиваясь в финансово-хозяйственную деятельность Управляющей организации. Уполномоченный представитель (председатель Совета МКД) 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

5.5. Изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется с действующими нормативными актами.
5.6. Не использование помещений не является основанием не внесения платы по Договору. При временном отсутствии граждан, зарегистрированных в помещении, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия в порядке, установленном действующими нормативными актами.
5.7. Льготы по оплате услуг, являющиеся предметом Договора, представляются в соответствии с действующим законодательством.
5.8. Срок внесения платежей: ежемесячно до 20 числа месяца, следующим за расчётным - для физических лиц, до 10 числа следующего за истекшим- для юридических.
5.9. При принятии Собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на Общем собрании собственников помещений, включается в Цену Договора на период выполнения таких работ. Взимание платы за капитальный ремонт начинается с первого числа месяца, в котором собственниками было принято решение о его проведении.
5.10. Плата за капитальный ремонт устанавливается с учётом предложений Управляющей организации.
5.11. Срок начала капитального ремонта, необходимые объёмы работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта согласовываются на общем собрании собственников. Стоимость капитального ремонта оплачивается отдельным разовым сбором. 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 этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.
5.12. Управляющая организация производит текущий ремонт в объемах пропорционально поступившим денежным средствам по данному платежу от населения.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств, в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.
6.2. За несвоевременное внесение платы по настоящему Договору Собственники или иные пользователи уплачивают пеню в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа, со следующего дня после наступления установленного срока (21 число) по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в платёжном документе, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией и подлежит уплате Собственниками или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 настоящего договора.
6.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
- в период действия настоящего Договора произошли изменения действующего законодательства, делающие невозможным исполнения обязательств.
-если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера.
Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.
6.4. Управляющая организация не несёт материальной ответственности и не компенсирует причинённый ущерб имуществу, принятому в управление, если он возник не по её вине.

8.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
8.3. Любые предложения, изменения и дополнения к настоящему Договору принимаются на общем собрании, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью Договора.
8.4. Если после заключения настоящего Договора будут приняты нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные Договором, права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключённых договоров.
8.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и храниться один экземпляр – у Управляющей компании, другой у собственника.
8.6. К настоящему договору прилагаются:
Приложение № 1 – Список собственников многоквартирного дома №4 по ул. Уральская в г. Миассе заключивших договор управления многоквартирным домом.
Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.
Приложение № 3 – Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
Приложение № 4 – Перечень, состав, периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома.
Приложение № 5 – Перечень, состав, периодичность работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
Приложение № 6 – Структура работ и услуг по содержанию и текущему ремонту жилого фонда.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:
ООО «Жилищник»

4563304 г. Миасс, ул. Гвардейская, д.13
тел. 55-11-23
ИНН 7415038692
КПП 741501001
Р/с 40702810928030000348
Банк ОАО «Челябинвесбанк» г. Челябинск
БИК 047501779
Кор/ счёт 301 018 104 0000 0000 779
ОГРН 1037400873432
Директор _____ С.М. Ширяев

Собственник

Воробьева Раиса Васильевна
Паспорт серии 7503 № 753276
Выдан «06» 08 2003 г. УВД г. Миасса Челябинской области
Адрес: г. Миасс, ул. Уральская д. 4 кв. 52
_____ (Воробьева Р.В.)