

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____

г. **Ливны** « ____ » _____ **20** ____ года

Собственники жилого дома № ____ по ул. _____, в лице председателя совета дома

_____ ,
избранного на основании Протокола общего собрания жильцов жилого дома № _____ по ул. _____ от _____, именуемые в дальнейшем "**Собственник**", с одной стороны и

ООО «Гидромашжилсервис»,

в лице директора

Быкова Владимира Николаевича

, действующего на основании Устава от 17 ноября 1998 года №727, именуемое в дальнейшем

«Управляющая компания»

с другой стороны, совместно именуемые

«Стороны»

, заключили настоящий

Договор

о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст.162 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491, с

Проект договора управления

Автор: Администратор
17.02.2012 15:35

целью управления многоквартирным домом № _____ по ул. _____, г.Ливны, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению общим имуществом.

1.2.Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

1. 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: _____, предоставлять коммунальные услуги собственнику и пользующимся в этом доме лицам в соответствии с утвержденными тарифами, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирного дома деятельность.

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

1. 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1.Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2.Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно - финансовую документацию, копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в принадлежащих им помещениях.

3.1.4. Проводить работы (оказывать услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, перечень которых определяется **Приложением № 1** к настоящему договору.

3.1.5. Текущий ремонт проводится по решению общего собрания собственников помещений, оформленным протоколом в соответствии с законодательством, а так же в соответствии с финансированием данных работ.

3.1.6. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений в соответствии с финансированием ими данных работ, перечень которых определяется Приложением № 2, для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а так же при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

3.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

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

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные законом для этого сроки.

3.1.10. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

3.1.11. Производить начисление платежей, обеспечивая Собственников платежными документами в срок, позволяющий им внести оплату не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.12. Производить сбор установленных договором платежей.

3.1.13. Обеспечить собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.14. Осуществлять прописку, выписку, регистрацию граждан, оформление документов на замену и получение паспортов, подготовку и выдачу справок соответствующих форм.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.3. Взыскивать с Собственников в установленном порядке задолженность по оплате

услуг в рамках договора.

3.2.4. Оказывать дополнительные услуги и проводить дополнительные работы по решению общего собрания жильцов в соответствии с прейскурантом цен;

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по договору услуги.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов и машин высокой мощности согласовать с управляющей компанией возможность их установки в помещении.

3.3.9. Не допускать крепления к стенам зданий и крыше различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, установки кондиционеров, телевизионных и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

предоставлять управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.12. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей компании, а так же организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а так же для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.14. В течение 3 календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения;

3.4.2. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

3.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.6. осуществлять переоборудование помещений внутренних инженерных систем без согласования с Управляющей компанией и надлежащего оформления в соответствующих инстанциях.

3.5.7. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

3.5.8. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение)

- содержание общего имущества многоквартирного дома

- дополнительные услуги и работы

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника устанавливается в соответствии с тарифами, утвержденными Ливенским городским советом народных депутатов, а так же тарифами, утвержденными Службой по тарифам Орловской области.

Денежные средства собранные на содержание общего имущества многоквартирного дома расходуются в соответствии со сметой планируемых доходов и расходов на содержание общего имущества **(Приложение 3)**

4.3. Размер платы за дополнительные услуги и дополнительные работы устанавливаются преискурантом цен.

4.4. Собственник вносит плату Управляющей компании за жилое помещение, коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов (квитанций), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.6. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору.

4.7. Плата, внесенная «Собственником» (арендатором, занимающем нежилое помещение «Собственника») за капитальный ремонт, используются на выполнение работ по

капитальному ремонту общего имущества. «Собственник» уполномочивает «Управляющую компанию» принять от предыдущей управляющей организации накопленные средства на капитальный ремонт.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с

момента подписания настоящего Договора.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.5 По окончании действия Договора «Управляющая компания» передает денежные средства, собранные « на капитальный ремонт, в размере, превышающем произведенные этой «Управляющей компанией» расходы на проведение работ по капитальному ремонту, а так же уплаты налогов, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления домом собственникам помещений в доме одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

Проект договора управления

Автор: Администратор
17.02.2012 15:35

8.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

1. 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Председатель **совета дома**

Дата рождения: _____

Паспорт: _____ № _____, выдан _____

Проект договора управления

Автор: Администратор
17.02.2012 15:35

Адрес регистрации: _____

Управляющая компания

ООО «Гидромашжилсервис»

Юридический адрес: 303851, Орловской обл., г. Ливны, ул. Мира, 213

Фактический адрес: 303851, Орловской обл., г. Ливны, ул. Мира, 213

Проект договора управления

Автор: Администратор
17.02.2012 15:35

ИНН 5702004943 / КПП 570201001

р/счет 40702810547140000206

в Орловском ОСБ №8995, г.Орел

БИК 045402601

Кор/счет 30101810300000000601

ОКОНХ 90110, ОКПО 49703753

Директор _____ В.Н. Быков

Печать:

Аварийно-диспетчерская служба ООО «Гидромашжилсервис» ☐☐☐☐ **3-43-99**

Проект договора управления

Автор: Администратор
17.02.2012 15:35

Проект договора управления

Автор: Администратор
17.02.2012 15:35

Проект договора управления

Автор: Администратор
17.02.2012 15:35

Проект договора управления

Автор: Администратор
17.02.2012 15:35

Приложение № 1

к договору на управление

многоквартирного дома № _____

по № ул. _____ г. _____

Перечень общего имущества в многоквартирном доме № _____ №№№№ по ул. _____ :

В состав общего имущества входят:

1. обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного

помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы);

2 крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, внутридомовая инженерная система холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома;

3. внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а так же другого оборудования, расположенного в этой системе;

4. сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Перечень работ и услуг, связанных с содержанием общего имущества

- Устранение аварий и выполнение заявок населения (протечка кровель, устранение

Проект договора управления

Автор: Администратор
17.02.2012 15:35

утечек в системах водопровода, центрального отопления, горячего водоснабжения, прочистка канализации);

- Содержание внутридомовых: тепловых сетей, электрических сетей, водоканализационных сетей;

- Штукатурно- малярные работы (ремонт фасадов, подъездов, цоколей);

- При необходимости дезинфекция, дератизация в подвалах;

- Содержание придомовой территории, сформированной в установленном порядке, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

- Подготовка жилого фонда к осеннее-зимнему сезону (ремонт, регулировка, испытание центрального отопления)

Проект договора управления

Автор: Администратор
17.02.2012 15:35

Приложение № 2

к договору на управление

многоквартирного дома № _____

по № ул. _____ №№№№ № г. _____

Перечень работ, проводимых в ходе капитального ремонта:

1. 1. Утепление и ремонт фасада:

- ремонт штукатурки цоколя здания и его окраска;
- замена оконных заполнений в местах общего пользования;
- замена дверных заполнений в местах общего пользования;
- окраска фасада (при необходимости), ремонт штукатурки (при необходимости);

- ремонт входов в подъезды.

2. Ремонт крыши:

- смена мягкой кровли с заменой отделок из стали (парапеты, отливы);

- замена кровельного покрытия с заменой несущих конструкций (в случае шатровой кровли);

- ремонт вентиляционных шахт;

- утепление чердачного перекрытия (если есть).

3. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома:

- штукатурка и окраска стен (если необходимо);

- ремонт отмостки.

4. Ремонт и замена внутридомовых инженерных сетей:

- системы отопления

- системы водоснабжения в местах общего пользования;

- системы канализации в местах общего пользования;

- системы электроснабжения в местах общего пользования;

- установка общедомовых приборов учета энергоресурсов.

5. Ремонт или замена лифтового оборудования (если есть)