

ДОГОВОР
на управление многоквартирным домом

г.Новоалтайск

« _____ » _____ 20__ г.

ООО «ЖЭК», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Козлова Александра Филипповича, действующей на основании Устава с одной стороны, и гражданина _____

_____ паспорт: серии _____ № _____
выдан(когда) _____ (кем) _____,

собственник жилого помещения в многоквартирном доме по адресу:
г.Новоалтайск, ул. _____ дом № _____ кв _____,

действующий на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности № _____ от _____
_____ выданном _____

(наименование регистрирующего органа)

именуемый в дальнейшем «Собственник» заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Собственник помещений в многоквартирном доме, на основании общего решения собственников о выборе способа управления многоквартирным домом и выборе управляющей организации, поручают, а Управляющая компания принимает на себя обязанность в течении согласованного сторонами срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Новоалтайск ул. _____ дом _____, а Собственники обязуются вносить платежи в пределах утвержденных тарифов.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. От своего имени и за счет Собственников заключать соответствующие договоры с третьими лицами о выполнении следующего перечня работ (услуг), необходимых для жизнеобеспечения Пользователей, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Доме и бесперебойное предоставление Собственникам следующих услуг:

- дератизация и дезинсекция;
- электроснабжение мест общего пользования;
- сбор и вывоз мусора твердых бытовых отходов;
- прием от пользователей заявок, включая заявки аварийного характера, и направление их в соответствующие организации для принятия мер, в том числе незамедлительных (в случае аварии), осуществление контроля за их исполнением;
- сдача в аренду мест общего пользования в многоквартирном доме (подвалы, проходные подъезды и т.д.), до принятия Собственниками жилого дома решения по распоряжению местами общего пользования;
- содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно Приложению №1;
- иная деятельность, направленная на обеспечение надлежащего содержания и ремонт общего имущества дома.

2.1.2. Осуществлять следующие виды услуг по управлению:

- представлять интересы Собственников перед поставщиками услуг; осуществлять контроль, оценку качества, объемов и сроков предоставления услуг, с правом подписания актов выполненных работ, уведомлять поставщиков услуг о нарушениях их обязательств перед Собственниками по качеству, объемам и срокам оказания услуг, фиксировать выявленные нарушения в установленном порядке;
- своевременно ставить в известность Собственников об изменении ставок оплаты за жилое помещение, а также об изменении тарифов на коммунальные услуги;
- организовать начисление платежей с учетом имеющихся у Собственника льгот, открытие и ведение лицевых счетов, ведение домовых книг, необходимых справок о проживании, движении, а также осуществление мероприятий по постановке и снятию граждан с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства;
- осуществлять перерасчет платы за предоставление услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия Собственника и совместно с ним проживающих граждан, в соответствии с действующими нормативами;
- осуществлять расчеты за предоставленные услуги по настоящему договору, за выполненные работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома из денежных средств, поступающих от Собственников в качестве платы за жилые помещения, оставшихся после удержания управленческого вознаграждения;
- осуществлять мероприятия по взысканию с Собственников задолженности по оплате за жилое помещение, в случае нарушения ими сроков оплаты, предусмотренных п.5.4. настоящего договора;
- при просрочке оплаты выдать Собственникам предупреждение о необходимости погашения суммы долга;
- при просрочке оплаты обращаться в суд с исковыми заявлениями и заявлениями о выдачи судебного приказа о взыскании суммы долга;
- ежегодно, в рамках контроля за выполнением управляющей компанией обязательств по договору управления, в течении первого квартала текущего года, предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

2.1.3. Осуществлять отдельный учет денежных средств, поступивших от Собственников на оплату работ, предусмотренных настоящим договором, содержание и ремонт многоквартирного дома, арендной платы и денежных средств, поступивших от Собственников и арендаторов на управленческое вознаграждение.

2.1.4. Обеспечивать выполнение заявки Собственника по устранению неисправностей и аварий в пределах установленной эксплуатационной ответственности (Приложение №2 «Границы эксплуатационной ответственности»).

2.2. Собственники обязаны:

2.2.1. Своевременно вносить оплату по настоящему договору не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержание жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправности в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей компании или в соответствующую аварийную службу;
- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и

иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законодательстве порядке;

- 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 электрических устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию; содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах.
- Обеспечить устранения за свой счет повреждений жилого дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо других лиц, совместно с ним проживающих;
- Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 8.00

2.2.3. Обеспечить доступ в занимаемое помещение:

- представителям Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;
- работникам организаций, осуществляющим техническое обслуживание и ремонт жилого дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшение его объема.

2.2.4. Устранять за свой счет все повреждения жилого помещения, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо других лиц совместно с ним проживающих.

2.2.5. Своевременно извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах для проживания, относящихся к местам общего имущества многоквартирного дома.

2.2.6. Предоставить Управляющей компании право на сверку и подпись актов с организациями-поставщиками услуг о фактическом объеме и качестве услуг.

2.2.7. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая компания имеет право:

3.1.1. По своему усмотрению самостоятельно определять способы исполнения своих обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг. Действуя в интересах Собственника, определять круг организаций и иных лиц, осуществляющих содержание, текущий ремонт многоквартирного дома.

3.1.2. Предупреждать Собственников и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ, по устранению допущенных Собственниками и лицами совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием жилых помещений не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.

3.1.3. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилых помещениях Собственников, извещая о дате и времени осмотра.

3.1.4. Самостоятельно определять третьих лиц (юридических лиц, индивидуальных предпринимателей) для выполнения работ, связанных с обслуживанием Дома.

3.1.5. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей компании, с составлением соответствующего акта.

3.1.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования для осмотра и производства работ.

3.1.7. Своевременно и в полном объеме получать оплату на условиях настоящего договора.

3.1.8. Приостанавливать выдачу Собственникам справок о составе семьи, о движении по квартире, актов о фактическом проживании, в случае, если за Собственниками числится задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги более двух месяцев.

3.1.9. При просрочке Собственниками оплаты по настоящему договору обращаться в суд с исковыми заявлениями и заявлением о выдаче судебного приказа о взыскании суммы долга.

3.1.10. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, предусмотренную действующим законодательством и актами муниципального образования г.Новоалтайска.

3.2. Собственники имеют право:

3.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.2.2. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества, соответствующих установленным нормам и стандартам, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вред имуществу. Требовать возмещения ущерба, понесенного по вине Управляющей компании.

3.2.3. Требовать от Управляющей компании производить расчеты с учетом имеющихся у Собственников льгот по оплате за жилые помещения, если на это имеются основания.

3.2.4. Требовать от Управляющей компании производить перерасчет платежей за предоставленные услуги в следствии их отсутствия или ненадлежащего качества, в размере и порядке, определяемых в соответствии с нормативами, действующими на территории муниципального образования г.Новоалтайска.

3.2.5. Требовать от Управляющей компании перерасчета за предоставленные услуги на время отсутствия Собственников или членов их семьи при наличии основания для перерасчета в установленном порядке.

3.2.6. Требовать от Управляющей компании, в рамках контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по договору управления, предоставление ежегодного отчета в течении первого квартала текущего года о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

3.2.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору определяется согласно условиям договора, требованием гражданского и жилищного законодательства РФ.

5. ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ

5.1. Размер платы за жилое помещение определяется на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, с учетом площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и многоквартирного дома, численности семьи собственников, нормативов и качества предоставления услуг.

5.2. Размер платы за жилое помещение может быть изменен на основании, а также в соответствии с законодательством РФ.

5.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников жилых помещений. Стоимость капитального ремонта определяется сторонами путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

5.4. Управляющая компания ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, предъявляет собственникам счета на оплату, в которых указывается размер платежей с учетом льгот по оплате, предоставленных собственникам в установленном порядке.

5.5. Плата за оказанные услуги, включая услуги по управлению многоквартирным домом, вносится собственниками в кассу и (или) на расчетный счет Управляющей компании не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон, путем заключения дополнительных соглашений, являющихся после их подписания Сторонами неотъемлемой частью настоящего договора.

6.2. Договор подлежит изменению независимо от соглашения Сторон в случае принятия закона или иного нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали на момент заключения договора.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийные бедствия, 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 течении которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8.2. Продолжает действовать в течении 5-ти лет.

8.3. В случае если за один месяц до окончания действия договора ни одна из сторон не заявит о его расторжении или пересмотре, договор считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ООО «ЖЭК»

Адрес: г. Новоалтайск
ул. Космонавтов, 12
ИНН/КПП 2208014133/220801001
Р/сч 40702810802630002691
К/сч 30101810200000000604
Новоалтайское ОСБ 7492
г.Новоалтайск
Алтайский банк Сбербанка РФ
г.Барнаул БИК 040173604

Подписи сторон:

Директор А.Ф. Козлов

« ____ » _____ 20 ____ г.

Собственник: _____

Адрес: _____

паспортные данные (серия, №, когда
и кем выдан)

Подписи сторон:

« ____ » _____ 20 ____ г.

**Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного жилого дома по адресу**

г.Новоалтайск, ул. _____, дом № _____

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки).
- 1.3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
- 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 1.6. Проверка заземления ванн.
- 1.7. Частичный ремонт кровли.
- 1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- 2.3. Консервация системы центрального отопления.
- 2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
- 2.5. Ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
- 3.2. Утепление чердачных перекрытий.
- 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- 3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 3.8. Консервация поливочных систем.
- 3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- 4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
- 4.3. Уплотнение стонков в общедомовых инженерных сетях.
- 4.4. Прочистка общедомовой канализации.
- 4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
- 4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 4.7. Проверка канализационных вытяжек.

4.8. Мелкий ремонт изоляции.

4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции.

5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

5.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.5. Удаление с крыш снега и наледей.

5.7. Уборка и очистка придомовой территории,

5.8. Уборка вспомогательных помещений.

5.9. Дератизация, дезинфекция.

5. 10. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5. 11. Посыпка территорий песком в зимнее время.

5.12. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.

5.13. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

Руководитель

Управляющей компании

А.Ф. Козлов

Собственник:

(ФИО)

(подпись)