

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Смоленск

«01» _____ 2018 года

ООО «Смоленград», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Анисимова В.М., действующей на основании Устава, и собственник квартиры № _____ расположенной в многоквартирном жилом доме № 22 по адресу: г. Смоленск, ул. Маршала Соколовского, _____ именуемый в дальнейшем «Собственник» вмести именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор в соответствии с Протоколом собрания собственников МКД от _____ 2018г. № _____.

Настоящий Договор заключен с целью управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и распоряжению Общим имуществом в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В своих взаимоотношениях стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным законодательством, законодательством Смоленской области и нормативными правовыми актами города Смоленска, другими нормативными и правовыми актами, устанавливающими правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

1.2. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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 предназначения для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.3. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

1.4. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

1.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.6. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Организации и устанавливается на срок не менее одного года с последующей пролонгацией.

1.7. Перечень, состав, периодичность, стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома установлены в Приложении №1 к настоящему Договору .

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По договору управления многоквартирным домом, одна сторона – Управляющая организация по заданию другой стороны – Собственников помещений в многоквартирном доме, далее – Собственник, в течение согласованного срока указанного в Договоре за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и нанимателям помещений в таком доме, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам; осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.1.1. Выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров для предоставления коммунальных, жилищных услуг и прочих услуг Потребителям согласно решению ОСС;

2.1.2. Представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и текущему ремонту, контроль за выполнением работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, текущему и Капитальному ремонту;

2.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

2.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.6. Начисление, сбор, и перерасчет платежей Потребителей за Содержание и текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.1.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.1.8. Установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;

2.1.9. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту. Проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

- 2.1.11. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
- 2.1.12. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 2.1.13. Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;
- 2.1.14. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 2.1.15. Выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 2.1.16. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
- 2.1.17. Реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 2.1.18. Организация безопасности в Многоквартирном доме своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций по решению Собственников;
- 2.1.19. Распоряжение на основании решения Собственника Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками;
- 2.1.20. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;
- 2.1.21. Оказание прочих услуг Потребителям.
- 2.2. Содержание и текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ и услуг по Содержанию и текущему ремонту, установленным действующим законодательством для управления многоквартирным домом .
- 2.3. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется Управляющей компанией в порядке, предусмотренном Протоколом общего собрания собственников МКД на основании Жилищного Кодекса РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. Принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;
- 3.1.2. Исполнять обязательства по Договору в пределах предоставленных полномочий.
- 3.1.3. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- 3.1.4. Предоставлять по запросу Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 10 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления Многоквартирным домом;
- 3.1.5. За 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом предоставлять возможность Собственникам ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей компании о выполнении Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями

3.2. Управляющая компания вправе:

- 3.2.1. Выполнять работы и услуги по Содержанию и текущему, Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или путем привлечения третьих лиц;
- 3.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;
- 3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников;
- 3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 3.2.5. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.
- 3.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги путем привлечения третьих лиц;
- 3.2.7. Представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;
- 3.2.8. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

3.3. Собственник обязуется:

- 3.3.1. Передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;
- 3.3.2. Вносить Плату за Содержание, текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;
- 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 содержания 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 использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;
- 3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении;
- 3.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;
- 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;
- 3.3.12. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;
- 3.3.13. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 3.3.14. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию;
- 3.3.15. Не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;
- 3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;
- 3.3.17. В течение 20 календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;
- 3.3.18. При отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей компанией в течение 30 дней с момента передачи права собственности на Помещение;
- 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.
- 3.5. Собственник не вправе:
- 4.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;
- 4.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- 4.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- 4.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных слуг;
- 4.5. 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;
- 4.6. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;
- 4.7. 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. Размер Платы за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника (Приложение 1) устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ и итогами собрания собственником МКД или конкурса по выбору управляющей компании для управления многоквартирным домом (на основании протокола)
- 4.2. Размер платы за Коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.
- 4.3. Собственники вносят Плату за жилое помещение ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производилась оплата, на основании выставляемых им платежных документов, представленных не позднее ____5__ числа месяца, следующего за истекшим, на расчетный счет организации предоставляющей жилищные, Коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Управляющей компанией договоров.

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.

5.3. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.

Обязательство по договорам управления многоквартирным домом предусматривают:

6.1. Право собственника помещения в многоквартирном доме ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, на официальном сайте Управляющей компании, а также на досках объявлений многоквартирного дома с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом,

а также получить сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;

6.2. И иные формы и способы не противоречащие действующему законодательству РФ.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 3-х лет (одного года, но не более трех лет).

7.2. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора, путем составления одного документа, подписанного Сторонами.

7.3. Обязательства Сторон по Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

7.4. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. 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.

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

9.4. Приложения, являются неотъемлемой частью к настоящему Договору:

9.4.1 Приложение № 1 Расчет размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме № 4 по ул. М. Соколовского с 01.06.2018г.

9.4.2. Приложение № 2 Перечень, состав и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник

Паспорт: _____ № _____, выдан _____

Адрес регистрации: _____

Подпись _____

ООО «Смолград»

ИНН 6732104168 / КПП 673201001

Юридический адрес: 214020, г. Смоленск, ул. Ломоносова, д. 13

Фактический адрес: 214019, г. Смоленск, Хлебозаводской пер., д. 13

Тел./факс (4812) 64-79-07, АДС 63-26-06 (круглосуточно)

р/с 40702810659000000720 Смоленское отделение №8609

ПАО Сбербанк г. Смоленск БИК 046614632

к/с 3010181000000000632

Директор _____ Анисимов В.М