

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным жилым домом

г. Барнаул

« _____ » _____ 2010 г.

Собственник квартиры № _____ по адресу: г. Барнаул, ул. _____, дом № _____ **Ф.И.О.** _____, (дата) _____ года рождения, паспорт гражданина РФ (№, серия) _____, выдан (кем) _____ (когда) _____ года, зарегистрирован по адресу: _____ действующий от себя лично (или за Ф.И.О.) _____ на основании (документ, свидетельство №, серия) _____,

именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и ООО «Управляющая компания Сервис» в лице директора Батыгиной Тамары Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация принимает на себя функции по управлению жилым многоквартирным домом № _____ по ул. А. Малахова, в г. Барнауле с предоставлением услуг в соответствии с разделом 2 настоящего договора для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания дома и придомовой территории в установленных границах, своевременного ремонта общего имущества многоквартирного дома, иных объектов, являющихся общим имуществом дома, решения вопросов владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения указанным имуществом.

1.2. Техническая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, включает в себя: год постройки 2009, этажность 10, количество подъездов 7, процент износа 0 %, количество квартир 346, общая площадь дома 18412,4 кв.м., фундамент свайный с монолитным ростверком, материал стен бетон, утеплитель, дом снабжен централизованным холодным, канализацией, электроснабжением, слаботочными устройствами, теплоснабжением и горячим водоснабжением.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

- 2.1.1. Принять на обслуживание жилой многоквартирный дом и обеспечить надлежащее техническое содержание и ремонт в соответствии с утвержденными перечнем работ и услуг (Приложение 1). Работы и услуги, не вошедшие в перечень, выполняются и оплачиваются в соответствии с дополнительным соглашением сторон;
 - 2.1.2. Обеспечить Заказчику за плату предоставления коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение, в соответствии с обязательным соблюдением действующих норм и правил.
 - 2.1.3. Формировать для согласования с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда план, сроки и стоимость проведения текущего ремонта общего имущества, смету планируемых доходов и расходов на текущий финансовый год. Работы по капитальному ремонту планируются и осуществляются на основании дополнительного соглашения за счет средств собственников;
 - 2.1.4. Вести по установленной форме учет выполненных работ по технической эксплуатации объектов, финансовую и бухгалтерскую документацию;
 - 2.1.5. Производить регламентные и при необходимости внеочередные осмотры конструктивных элементов и внутри домового инженерного оборудования дома;
 - 2.1.6. Принимать все необходимые меры для своевременной ликвидации аварий и повреждений в порядке и сроки, установленные стандартами и нормативной документацией;
 - 2.1.7. Предупреждать Заказчика о плановых профилактических перерывах в предоставлении услуг не позднее, чем за 24 часа путем размещения объявления в местах общего пользования, а также в течение трех часов об авариях и сроках ликвидации их последствий;
 - 2.1.8. Производить перерасчет оплаты некачественного предоставления услуг на основании актов и в порядке, определенном Законодательством;
 - 2.1.9. Производить начисление платежей Заказчику за жилищно-коммунальные услуги, выдачу расчетно-платежных документов не позднее 6 числа месяца, следующего за расчетным периодом;
 - 2.1.10. На период длительного (более месяца) отсутствия Заказчика (членов его семьи) по его письменному заявлению не начислять либо произвести перерасчет за следующие виды жилищно-коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и вывоз бытовых отходов, согласно документам, подтверждающим факт отсутствия;
 - 2.1.11. Принимать меры к сохранности жилищного фонда, своевременно устранять утечки, потери и неисправности в системах ресурсоснабжения, способствовать предотвращению самовольного переустройства либо порчи помещений, общего имущества дома;
 - 2.1.12. Представлять ежегодно не позднее 1 апреля следующего за отчетным годом, отчет общему собранию собственников о выполнении настоящего Договора. Отчет предоставляется в письменной форме и должен содержать информацию о полученных доходах и расходах, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору;
 - 2.1.13. Представлять ежегодно не позднее 15 декабря отчетного года на утверждение общему собранию собственников предложения об объемах услуг и работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества дома на очередной год, порядке и размере оплаты за эти работы и услуги;
 - 2.1.14. Рассматривать предложения и обоснованные жалобы Заказчика, принимать меры по устранению недостатков в установленные нормами и правилами эксплуатации жилищного фонда;
- 2.2. Управляющая организация имеет право:**
- 2.2.1. Требовать с Заказчика оплаты выполненных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и коммунальных услуг в соответствии с их объемом и качеством;
 - 2.2.2. Ежемесячно удерживать 10% от фактически полученных доходов за услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда в качестве управленческого вознаграждения.
 - 2.2.3. Осуществлять контроль над потреблением коммунальных услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования, расположенного в помещении Заказчика;

2.2.4. При невнесении либо несвоевременном внесении собственниками помещений платы за текущее содержание и ремонт общего имущества дома, другие целевые платежи, установленные решением общего собрания собственников, разрушение и (или) порча жилого помещения, общего имущества дома, использование жилого помещения собственниками (членами семьи, нанимателями) не по назначению обращаться в судебные и (или) административные органы;

2.2.5. Самостоятельно, в рамках утвержденного процента управленческого вознаграждения, распределять фонд оплаты труда между работниками в зависимости от фактической результативности их труда и конечного результата деятельности Управляющей компании в целом;

2.2.6. Привлекать внебюджетные инвестиции к реализации программ ресурсосбережения, модернизации и восстановления жилищного фонда.

2.2.7. В интересах собственников передавать в пользование помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (межквартирные лестничные площадки, технические этажи, несущие и не несущие конструкции дома и др. объекты, согласно ст. 36 ЖК РФ).

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. Обеспечивать выполнение условий настоящего Договора;

2.3.2. Бережно относиться к общему имуществу жилого дома и использовать его в соответствии с назначением. Не допускать проведения перепланировок и переоборудования помещений и мест общего пользования дома без разрешительных документов, установленных жилищным законодательством. Для сохранности общего имущества дома установить домофонную систему за счет средств собственников квартир.

2.3.3. Обеспечивать надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности;

2.3.4. Своевременно и в полном объеме в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем производить оплату:

- за содержание и ремонт общего имущества жилого дома в размере, утвержденным общим собранием собственников;
- за коммунальные услуги по тарифам, установленным органом местного самоуправления;

Оплата за услуги по водоснабжению, водоотведению, сбору и вывозу бытовых отходов производится по количеству пользователей этих услуг или по счетчикам, оплата за отопление, содержание и ремонт общего имущества – исходя из общей площади принадлежащего помещения. Работа и услуги, не вошедшие в утвержденный перечень, оплачиваемый за счет платы за текущее содержание и ремонт общего имущества дома, являются дополнительными и оплачиваются Заказчиком по дополнительному соглашению с Управляющей организацией либо иным субъектом, выбранным Заказчиком.

2.3.5. Обеспечить беспрепятственный доступ в принадлежащее помещение работников Управляющей организации для осмотра технического состояния инженерного оборудования помещения, с предварительным уведомлением собственника помещения за три дня до начала работ, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно;

2.3.6. Сообщать Управляющей организации в течении 10-ти дней об изменении количества потребленных услуг;

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. Получать услуги установленного качества;

2.4.2. Осуществлять контроль соблюдения Управляющей организацией качества предоставляемых услуг и выполняемых работ;

2.4.3. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации;

2.4.4. Утверждать на общем собрании собственников жилого дома перечень, периодичность, объемы работ и размер платежей по текущему содержанию и ремонту общего имущества дома;

2.4.5. Не производить оплату коммунальных услуг за время перерывов, подтверждающих актами, за исключением перерывов, установленных настоящим Договором;

2.4.6. В случае снижения либо не соответствия качественных характеристик предоставляемых услуг требовать от Управляющей организации уменьшения оплаты данных коммунальных услуг;

Требовать перерасчета оплаты за водоснабжение и водоотведение, вывоз бытового мусора за время отсутствия потребителей этих услуг свыше одного месяца, при наличии документа, подтверждающего сроки отсутствия;

2.4.7. Устанавливать в принадлежащее помещение за свой счет приборы учета ресурсов, аттестованные в установленном порядке и своевременно осуществлять их поверку. При этом оплата за коммунальные услуги производится по показаниям этих приборов.

2.4.8. Выразить согласие на сбор, хранение и обработку персональных данных на себя и членов семьи. Даю согласие на это Управляющей организации.

2.4.9. Определить лицо, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций). Определяю, что указанным лицом будет Управляющая организация.

2.4.10. Определить лицо, имеющее право созвать общее собрание собственников многоквартирного жилого дома. Определяю, что указанным лицом будет Управляющая организация.

2.5. Заказчику запрещается:

2.5.1. Устанавливать, подключать и использовать без письменного разрешения Управляющей организации электрические приборы, суммарная мощность которых превышает технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру не предусмотренную проектом данного дома, подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, осуществлять самовольный разбор воды из системы отопления.

3. Стоимость Договора и порядок расчетов.

3.1 Все платежи и расчеты в соответствии с п.п.2.2.2., 2.3.4., разделом 3 настоящего договора начинают исчисляться с момента принятия Заказчиком собственного помещения по акту приема-передачи.

3.2 Стоимость Договора складывается из стоимости услуг, предоставляемых непосредственно Управляющей организацией и стоимости услуг, предоставление которых обеспечивает Управляющая организация, заключая для этого договоры с подрядными организациями в соответствии с утвержденным общим собранием перечнем работ и услуг по текущему содержанию и ремонту жилищного фонда .

3.3. Источниками средств Управляющей организации являются:

- плата, собираемая с собственников и нанимателей за текущее содержание и ремонт жилья, в размере, установленном общим собранием собственников по предложению Управляющей организации;
- бюджетные средства на возмещение выпадающих доходов от предоставления населению, проживающему в переданном в управление доме, льгот по оплате ЖКУ и жилищных компенсаций (субсидий) при обеспечении установленных законодательством мер социальной защиты населения

3.4. Плата Собственника за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за управление, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плата за коммунальные услуги;

- 3.5. Расчет за услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда производится по цене, утвержденной общим собранием собственников дома и пересматривается не чаще одного раза в год, при формировании плана работ на новый финансовый год;
- 3.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется как произведение цены на общую площадь жилого помещения и составляет 7,5 руб./кв.м. в месяц.
- 3.7. Размер вознаграждения Управляющей организации за оказание услуг управления по настоящему договору определяется в размере 10 % от размера платы, установленной в п.3.6.
- 3.8. Расчет за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, отопление общего имущества, вывоз бытовых отходов) производится по тарифам, установленным органом местного самоуправления;
- 3.9. Расчет за потребление услуги производится Заказчиком до 10 числа месяца следующего за расчетным наличным или безналичным путем, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией Заказчику не позднее 6-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 3.10. Заказчику (члену семьи), которому в соответствии с законодательством РФ предоставлена льгота на оплату жилья и коммунальных услуг в виде скидки в оплате, размеры платы, уменьшаются на величину этой скидки.
- 3.11. Заказчику (члену семьи), которому вышеуказанные льготы предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг уменьшение платы не производится.
- 3.12. Заказчику (члену семьи), которому в соответствии с законодательством РФ субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются путем перечисления денежных средств на персонализированные социальные счета в банках, размеры платы уменьшению не подлежат.
- 3.13. При оказании Заказчику услуг (работ) с нарушением качественных характеристик либо не предоставлением услуг (работ), выполнение которой в соответствии с настоящим договором Управляющая организация обязана выполнять, производится перерасчет размера подлежащей внесению платы в соответствии с действующим законодательством.
- 3.14. При оказании Управляющей организацией дополнительных услуг, не входящих в перечень, предусмотренный настоящим договором (Приложение №1), денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются ею самостоятельно.

4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров.

- 4.1. В случае причинения прямого ущерба общему имуществу дома по вине Заказчика, виновный возмещает причиненный ущерб в полном объеме.
- 4.2. Управляющая организация не несет ответственности за сохранность общего имущества жилого дома. Ответственность за сохранность общего имущества дома возлагается на собственников квартир.
- 4.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшего не по ее вине.
- 4.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией с превышением предоставленных ей полномочий или с нарушением установленных для нее ограничений, Управляющая организация несет в полном объеме, принадлежащим ей имуществом, за исключением объектов переданного в управление имущества.
- 4.5. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они решаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров по соглашению сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке.
- 4.6. Все претензии по выполнению условий настоящего договора заявляются сторонами в письменной форме и направляются другой стороне заказным письмом или вручаются лично под расписку.

5. Срок действия договора.

- 5.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания (или акта приема-передачи квартиры или ввода указанного в п.1.1. настоящего договора дома в эксплуатацию) и действует 2 (два) года с даты вступления в силу.

6. Условия изменения и прекращения договора, прочие условия.

- 6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.
- 6.2. По решению общего собрания собственников помещений дома настоящий договор может быть расторгнут досрочно, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена за 30 дней в письменной форме.
- 6.3. Управляющая организация имеет право расторгнуть настоящий договор, за 30 дней предупредив Заказчика о принятом решении.
- 6.4. При принятии решения одной из сторон о досрочном расторжении договора либо вследствие окончания срока действия настоящего договора Управляющая организация обязана в течение 30 дней осуществлять передачу технической и иной документации представителю, назначенному общим собранием собственников с составлением передаточного акта технического состояния общего имущества дома.
- 6.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон имеющих одинаковую юридическую силу.

7. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

ООО «Управляющая компания Сервис»
656054, г. Барнаул, ул.А.Петрова, 196а,
т. 408-508, 408-466 круглосуточно
ОГРН 1072222000531, БИК: 040173604
ИНН 2222062202, КПП 222201001
Р/счет: 40702810602140144406
в Алтайском банке Сбербанка России (ОАО) городское отделение
8203/0192 СБ РФ
К/счет: 3010181020000000604

Ф.И.О. _____

Дата рождения _____
Паспорт _____ Выдан _____

Регистрационный учет: _____

Телефон _____

Т.А.Батыгина

/(Ф.И.О.)