

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

«__» _____ 201_ г.

г. Барнаул

Собственник _____
жилого помещения (квартира, часть квартиры, комнаты) № _____ дома № _____ по ул. _____ г. Барнаула, общей площадью _____ кв.м., именуемый в дальнейшем Собственник, с одной стороны, и ООО «Управляющая компания Прогресс», именуемый в дальнейшем «Управляющей организацией», в лице Директора Кеслера Виктора Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания дома и земельного участка, на котором расположен дом и связанные с ним объекты недвижимости, своевременного ремонта общего имущества многоквартирного дома расположенных на земельном участке объектов, решения вопросов владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжении указанным имуществом, обеспечения коммунальными услугами. Собственники передают, а управляющая организация принимает на себя функции по управлению жилыми помещениями и объектами общей долевой собственности многоквартирного дома (далее имущество) с предоставлением коммунальных услуг, в соответствии с разделом 2 договора.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частью квартир, в том числе многоквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты и иные лифтовые шахты, коридоры, лестницы, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и иные 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 находится указанный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2. Права и обязанности

Управляющая организация обязана:

2.1 Управлять имуществом собственников строго по назначению в соответствии с целями, задачами, определяемыми общим собранием собственников многоквартирного дома.

2.2 Производить техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.3 Осуществлять планирование и организацию работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему ремонту, переданного в управление имущества.

2.4 Осуществлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.5 Перечень коммунальных и иных услуг, за которые отвечает Управляющая организация включает в себя:

- текущее содержание жилья; вывоз мусора; отопление; горячая вода; холодная вода; канализование.

2.6 Организовать отбор организаций различных форм собственности для выполнения работ по текущему содержанию и обслуживанию имущества, либо выполнять указанные работы самостоятельно.

2.7 Осуществлять систематический контроль за исполнением работ подрядными организациями с обязательным оформлением соответствующих актов, в случаях некачественного выполнения работ по санитарному содержанию многоквартирного дома, нарушения договора по поставке коммунальных услуг, нарушения гарантийных обязательств ремонтным и специальным работам и услугам, работам по реконструкции и модернизации многоквартирного дома жилищного фонда, а также в иных случаях установленных по решению общего собрания Собственников многоквартирного дома.

2.8 Заключать договоры на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда, оказания коммунальных услуг и другие необходимые договоры связанные с эксплуатацией, текущим ремонтом, принятого в управление имущества.

2.9 Вести детализированный учет работ и услуг, предоставляемыми жилищно-коммунальными организациями Собственникам, в том числе:

Регистрировать в соответствующих журналах все акты некачественно предоставленных коммунальных услуг и услуги по санитарному содержанию и техническому обслуживанию;

Фиксировать качество и полноту объемов прочих видов работ в соответствующем журнале с указанием исполнения работ и гарантийных обязательств соответствующей подрядной организации.

2.10 Производить начисление платежей Собственникам за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

2.11 Вести лицевые счета и карточки учета Собственников, нанимателей жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

2.12 Принимать соответствующие меры по взысканию задолженности, образовавшейся при несвоевременном внесении платежей за техническое обслуживание и предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

2.13 Обеспечить аварийное обслуживание, принятого в управление имущества.

2.14 Рассматривать предложения, заявления, жалобы, поступившие от Собственников и принимать соответствующие меры, в установленные для этого сроки.

2.15 Систематически, при каждом изменении тарифов на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги, в течении 10 дней с момента принятия соответствующего решения, либо с момента принятия Постановления Администрации города Барнаула, информировать Собственников о перечне, цене, стандартах, видах и периодически выполняемых подрядными организациями работ и оказываемых жилищно-коммунальных услуг.

2.16 предоставлять ежегодно в течении первого квартала текущего года отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год, при сроке управления на доме – более одного календарного года.

2.17 оказывать дополнительные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования, не относящиеся к текущему ремонту, по договорным ценам.

2.18 Организовать работу паспортного стола, производить регистрацию и снятие граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в жилых помещениях.

3. Управляющая организация имеет право:

Пользоваться переданным имуществом, в соответствии с его назначением и условиями настоящего договора.

Распоряжаться, сдавать в аренду во временное пользование и т.д., объектами общей долевой собственности.

Обращаться к Собственникам помещений многоквартирного дома с предложением о пересмотре тарифа за оказываемые услуги.

Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ по управлению, а также переданных работ по содержанию и эксплуатации переданного имущества.

Распоряжаться всеми финансовыми ресурсами, поступающими из соответствующих источников с учетом ограничений, установленных в настоящем договоре.

Предоставлять дополнительные услуги при условии их полной оплаты.

Требовать доступа к жилым и нежилым помещениям, в заранее согласованное с пользователями время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализования, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией и для ликвидации аварий – в любое время.

4. Обязанности Собственников входят:

Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдая права и законные интересы соседей, Правила

пользования жилыми помещениями, содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Нести расходы по содержанию принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на расчетный счет Управляющей организации.

Рассматривать и принимать решения, в течение 30 дней с момента подачи предложения Управляющей организацией по вопросам управления, содержания, улучшения состояния переданного имущества, финансового обеспечения его содержания и эксплуатации, включая изменение размера денежных средств, выделяемых на эти цели. В случае вынесения отказа по предложению Управляющей организации предоставить письменное мотивированное заключение, по причинам данного отказа.

Представить управляющей организации техническую и иную документацию, необходимую для выполнения взятых на себя обязательств.

Утверждать на общем собрании собственников многоквартирного дома планы гарантирующего финансирования (финансовый план) Управляющей организации на финансовый год.

Утверждать на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома размер платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома и вносить установленную плату.

Утверждать на общем собрании многоквартирного дома размер расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и оплачивать установленные расходы.

Оплачивать дополнительные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования, не относящихся к текущему ремонту, по договорным ценам.

5. Собственники имеют право:

5.1 Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг, установленного качества, безопасных для пользователя помещений, не причиняющих вреда их имуществу.

5.2 При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные для пользователей помещений прибора учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

6. Порядок расчетов по договору:

6.1 Размер платы за жилое помещение и за коммунальные услуги, надлежащее внесение гражданами отражается в платежных документах (счетах-квитанциях, расчетных книжках, счетах или других документах).

6.2 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги Собственников помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) Плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) Плату за коммунальные услуги.

6.3 Размер платы по содержанию и ремонту жилого помещения и за коммунальные услуги, устанавливается в соответствии с тарифом, утвержденным общим собранием собственников дома, либо Постановлением Администрации города Барнаула.

6.4 Плата за управление составляет 14 % от тарифа по содержанию и ремонту жилого помещения.

6.5 Граждане, имеющие право на получение льгот и субсидий, и предоставляемые путем перечисления денежных средств на персонализированный счет граждан, вносят плату, установленную настоящим договором в полном объеме.

6.6 Внесение платы осуществляется Собственниками помещений на расчетный счет на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков.

7. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

7.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, установленную действующим законодательством.

7.2 В случае не исполнения Собственником обязанностей по проведению текущего ремонта помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией в доме и перед третьими лицами (другими Собственниками и т.д.) имущественную ответственность за ущерб, причиненный в результате подобных действий.

7.3 Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условия настоящего договора, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон, споры по настоящему договору рассматриваются в судебном порядке, в соответствии с законодательством РФ.

8. Срок действия договора

8.1 Настоящий договор заключен сроком на 3 года и действует с «___» _____ 201_ г. по «___» _____ 201_ г.

9. Условия изменения и прекращения договора

9.1 Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью договора.

9.2 Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме на основании общего решения Собственников дома и подписывается сторонами в течении 1 месяца с момента принятия решения.

9.3 Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и все иные документы, связанные с управлением домом, в случае наличия документов, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, а при непосредственном управлении домом собственниками помещений в таком доме – одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, а если такой собственник не указан, то лицу, представителю собственников дома.

9.4 В отношении вопросов, не урегулированных настоящим договором, действуют нормы действующего законодательства РФ.

9.5 Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон.

10. Реквизиты сторон

ООО «УК Прогресс»
656015 г. Барнаул, пр. Ленина 63
ИНН 221174993 КПП 222101001
ОГРН 1092221006492
тел. 72-30-10

Ф.И.О. _____
адрес: г. Барнаул, ул. _____

паспорт: серия _____ № _____
выдан: _____

_____ В. С. Кеслер

собственник: _____