

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

« _____ » _____ 2014 года

г. Барнаул

Собственник _____ жилого помещения (квартира, часть квартиры, комнаты) № _____ дома № _____ по ул. _____ в г. Барнауле, общей площадью _____ кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО «Управляющая компания Прогресс», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Кеслера Виктора Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий 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 распоряжения 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.

2.2. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частью квартир, в том числе - лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, 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, иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2. Права и обязанности сторон:

В своей деятельности Собственник и Управляющая организация обязаны руководствоваться Гражданским и Жилищным кодексами РФ, указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ, а также законами Алтайского края и постановлениями Главы города Барнаула в части, не противоречащей действующему законодательству и иным правовым актам Российской Федерации.

2.1. Управляющая организация обязана:

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

2.1.2. Производить техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Обеспечивать аварийное обслуживание, принятого в управление имущества, принимать все необходимые меры для своевременной ликвидации аварий и повреждений в порядке и сроки, установленные стандартами и нормативной документацией.

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

2.1.4. Предупреждать Собственника о плановых профилактических перерывах в предоставлении услуг не позднее, чем за 24 часа путем письменного извещения, а также в течение трех часов об авариях и сроках ликвидации их последствий (при наличии полных данных о масштабах и причинах аварии).

2.1.5. Совместно с собственниками осуществлять планирование и организацию работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту переданного в управление имущества.

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

2.1.7. 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 по ремонтным и специальным работам и услугам, работам по реконструкции и модернизации многоквартирного дома жилищного

фонда, а также в иных случаях, установленных решением общего собрания Собственников многоквартирного дома.

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

2.1.9. Вести детализированный учет работ и услуг, предоставляемых 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.

2.1.10. Производить начисление платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

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

2.1.12. Рассматривать предложения и обоснованные жалобы Собственника, принимать меры по устранению недостатков - в установленные нормами и правилами эксплуатации жилищного фонда сроки.

2.1.13. 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 и видах выполняемых подрядными организациями работ, оказываемых жилищно-коммунальных услугах.

2.1.14. Ежегодно, в течении первого квартала года, предоставлять отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год (при сроке управления на доме – более одного календарного года).

2.1.15. Оказывать дополнительные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования, не относящиеся к текущему ремонту, на возмездной основе по договорным ценам.

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

Примечание: все работы, входящие в обязанности Исполнителя, выполняются в пределах сумм, собранных с собственников (жильцов) данного дома по строке «текущее содержание и ремонт». Превышение имеющейся суммы допускается по решению общего собрания собственников за их счет, либо путем повышения тарифов.

2.2. Управляющая организация имеет право:

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

2.2.2. На основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома заключать договоры аренды, передачи во временное пользование и т.д. объектов общей долевой собственности.

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

2.2.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению, в том числе переданных работ по содержанию и эксплуатации переданного имущества.

2.2.5. Передавать свои права по техническому обслуживанию общего имущества «Заказчика» подрядным организациям на основании договоров.

2.2.6. Распоряжаться финансовыми ресурсами многоквартирного дома, поступающими на расчетный счет Управляющей организации, в рамках и пределах, установленных настоящим Договором и действующим законодательством.

2.2.7. Предоставлять дополнительные услуги при условии их полной оплаты.

2.2.8. Требовать предоставления доступа к жилым и нежилым помещениям работникам Управляющей организации, а также иных привлекаемых организаций, имеющих допуск на работу по обслуживанию и ремонту на системах водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения – для выполнения этих работ; представителей органов государственного надзора и контроля - для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией (в заранее согласованное с пользователями время), для ликвидации аварий (в любое время).

2.2.9. Осуществлять контроль за потреблением услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования в помещении собственника.

2.2.10. В соответствии с действующим законодательством ограничивать либо временно приостанавливать подачу ресурсов и коммуникационных услуг в помещение собственника в случаях:

- наличия задолженности по оплате коммунальных платежей за период, превышающий три календарных месяца (за исключением непредвиденных/форсмажорных обстоятельств, подтвержденных официальным документом);

- ненадлежащего исполнения обязанностей по содержанию помещения (в форме действия либо бездействия), в результате чего сложилась аварийная ситуация, повлекшая причинение имущественного вреда другим собственникам, управляющей организации либо третьим лицам, когда исчерпаны иные способы воздействия к виновному лицу.

2.2.11. В случаях невнесения собственником платы за коммунальные услуги и текущее содержание, разрушения или порчи жилого помещения, его использования не по назначению, обращаться в судебные или административные органы.

2.2.12. Требовать от Собственника оплаты выполненных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и коммунальных услуг в соответствии с их объемом и качеством.

2.3 Собственник обязан:

2.3.1. Обеспечивать выполнение условий настоящего Договора.

2.3.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других собственников, Правила пользования жилыми помещениями, содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.3. Своевременно производить ремонт и (или) замену санитарно-технического оборудования (унитазов, ванн, раковин, умывальников, газовых и электрических плит и др.).

2.3.4. Согласовывать с управляющей организацией переустройство, перепланировку помещения, переустановку, либо установку санитарно-технического и иного оборудования - при наличии разрешающих документов Жилищной инспекции и районной администрации.

2.3.5. Не проводить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией.

2.3.6. Производить замену отопительных приборов на модели, отличающиеся по параметрам от установленных проектом дома исключительно по специальному проекту, содержащему расчеты, согласованному с Жилищной инспекцией и Управляющей организацией.

2.3.7. 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.

2.3.8. Своевременно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносить ежемесячную плату за управление многоквартирным домом, его содержание и ремонт, предоставленные коммунальные услуги, иные, предусмотренные настоящим Договором и законодательством, платежи - на расчетный счет Управляющей организации в адрес соответствующих получателей через обслуживающую расчетно-кассовые операции организацию (систем «Город»), либо в кассу Управляющей организации.

2.3.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ в занимаемые помещения сотрудникам управляющей организации для осмотра технического состояния инженерного оборудования, при условии предварительного его уведомления (за три дня до начала работ), за исключением аварийных ситуаций, когда доступ должен быть обеспечен незамедлительно.

2.3.10. В течении 20 дней с момента подачи Управляющей организацией предложений по вопросам управления, содержания, эксплуатации, улучшения состояния переданного имущества и финансового обеспечения, включая изменение размера денежных средств, выделяемых на эти цели, рассматривать их и принимать по ним решения.

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

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

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

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

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

2.3.16. **Собственнику запрещается** - 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 забор воды из системы отопления.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Самостоятельно, без согласования с другими собственниками, распоряжаться находящимся в собственности помещением - в порядке и пределах действующего законодательства.

2.4.2. Осуществлять страхование любого имущества, находящегося в собственности.

2.4.3. Принимать участие в общих собраниях собственников многоквартирного дома, инициировать их проведение по любым вопросам, связанным с его содержанием и управлением, выбирать и быть избранным в его представительные органы (правление, счетную комиссию).

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

2.4.5. В любой форме (письменно и (или) на личном приеме) обращаться в Управляющую организацию по вопросам управления многоквартирным домом. О результатах рассмотрения обращения получать ответы и разъяснения в соответствии с действующим законодательством и в установленные им сроки. В случае, если в обращении содержатся вопросы, решение которых не входит в компетенцию Управляющей организации получать разъяснение, куда и в каком порядке ему следует обратиться (в ходе личного приема гражданину может быть отказано в дальнейшем рассмотрении обращения, если ему ранее был дан ответ по существу поставленных в обращении вопросов).

2.4.6. Получать от Управляющей организации информацию, относящуюся к категории свободного доступа, а именно: общую информацию об управляющей организации; основные показатели ее финансово-хозяйственной деятельности в части исполнения договоров управления; сведения о выполняемых работах и оказываемых услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; порядок и условия оказания таких услуг; сведения об их стоимости; сведения о ценах на коммунальные ресурсы.

2.4.7. Устанавливать за свой счет в занимаемом помещении приборы учета ресурсов, аттестованные в установленном порядке, и своевременно осуществлять их проверку, при этом плата за коммунальные услуги производится по показаниям этих приборов, при условии приемки их в эксплуатацию.

2.4.8. В соответствии и в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и по согласованию с Управляющей организацией производить изменения внутри принадлежащего на праве собственности помещения (если это не нарушает структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций многоквартирного дома).

2.4.9. На возмещение убытков, понесенных в результате ненадлежащего исполнения условий настоящего договора Управляющей организацией, либо подрядчиками.

2.4.10. Не производить оплату коммунальных услуг за время перерывов, подтвержденных соответствующим актом или справкой, кроме сверхустановленных договором.

2.4.11. Требовать перерасчета оплаты коммунальных услуг (за исключением платы за отопление и текущее содержание жилья) за время отсутствия собственника свыше одного месяца с предварительным письменным уведомлением управляющей организацией.

3. Порядок расчетов по договору:

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

3.2. 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.

3.3. 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.

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

3.5. Граждане, имеющие право на получение льгот и субсидий, предоставляемых путем перечисления денежных средств на персонализированный счет граждан, вносят плату, установленную настоящим договором в полном объеме (монетизация льгот).

3.6. Внесение платы осуществляется собственниками помещений на основании платежных документов, ежемесячно выставляемых Управляющей организацией, на расчетный счет в адрес соответствующих получателей через обслуживающую расчетно-кассовые операции организацию (система «Город»), либо в кассу Управляющей организации.

4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров:

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность - в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае неисполнения обязанностей по содержанию, проведению текущего и капитального ремонта помещения, повлекшего за собой возникновение аварийной ситуации и причинение вреда чужому имуществу, Собственник несет перед другими Собственниками, управляющей организацией и третьими лицами имущественную ответственность - в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условия настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При невозможности их разрешения таким способом, любая из Стороны вправе обратиться для разрешения возникшего спора в судебные органы.

5. Срок действия договора:

5.1. Настоящий договор заключен сроком на 1 год и действует с «_____» _____ 20____ года по «_____» _____ 20____ года включительно.

6. Условия изменения и прекращения Договора:

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой его частью.

6.2. При отсутствии письменного решения собственников, принятого на общем собрании, либо заявления управляющей организации о прекращении настоящего Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия (в одностороннем порядке), такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

6.3. Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и все иные документы, связанные с управлением домом, во вновь выбранную управляющую организацию, товарищество собственников жилья, а при непосредственном управлении домом собственниками помещений – одному из них, указанному в решении общего собрания, а если такой собственник не указан, то в Совет дома.

6.4. В отношении вопросов, не урегулированных настоящим Договором, действуют нормы законодательства РФ.

6.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую силу.

7. Реквизиты сторон:

Управляющая организация
ООО «УК Прогресс»
656015, г. Барнаул, пр. Ленина, 63
ИНН 2221174993 КПП 222101001
ОГРН 1092221006492
Телефон/факс: +7 (385+2) 356962
Реквизиты банка:
р/счет 40702810602000041199
Алтайское отделение № 8644
Сбербанка России ОАО
БИК 040173604
Кор. счет 30101810200000000604
ОКПО 62349114
_____ В.С Кеслер

Ф.И.О. _____

Адрес фактического проживания: _____

паспорт: серия _____ № _____
кем и когда выдан _____

Собственник (подпись): _____
Контактный телефон - _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к договору управления многоквартирным домом

№ п/п	Наименование статьи	Расходы
1.	Расходы на управление домами (материалы, ГСМ, электротовары, хозинвентарь)	15%
2.	ВЦ ЖКХ (по договору)	2%
3.	Услуги банка (по договору)	1,5%

4.	Система «Город» (по договору)	1,5%
5.	АДС – (з/п персонала по обслуживанию жилого фонда, материалы)	20%
6.	Размер платы за управление (содержание управляющей компании) – з/п персонала, паспортная служба, бухгалтерия, аренда помещения, оплата за электроэнергию, канцтовары, электротовары, обслуживание и ремонт компьютерной техники, оплата услуг интернета и связи	14%
7.	Налогообложение (в соответствии с налоговым кодексом РФ)	6%
8.	Расходы по текущему содержанию и ремонту	40%
		100%

Директор ООО «УК Прогресс»

_____ **В.С. Кеслер**

Собственник _____