

Договор управления многоквартирным домом с собственником помещения

г.Казань _____

Г.

Собственники жилого помещения _____, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г.Казань, _____, именуемый далее "Собственник", действующий на основании _____, с одной стороны, и

ООО "Управляющая компания Вахитовского района", именуемая далее "Управляющая организация", в лице генерального директора Ш.Ф.Тетрашвили, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения. Основные понятия и термины.

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника жилищными и коммунальными услугами.

1.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация в порядке и на условиях, установленных общим собранием.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Конституцией Республики Татарстан, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. N491, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006г. N307 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Татарстан, регулирующими жилищные отношения.

1.4. **общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие собственникам помещений 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 предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. **Управляющая компания** - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению домом.

1.6. **Исполнители** - организации различных форм собственности, осуществляющие на основании договора с Управляющей организацией отдельные виды работ, по обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома.

В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от имени и за счет Собственника в пределах, установленных договором.

2. Предмет Договора

1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг (при отсутствии у собственника соглашения на прямые расчеты с поставщиком коммунальных услуг) Собственнику (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

3. Обязанности Сторон

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2. Обязанности Собственника:

3.2.1. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.2.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.3. Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений, оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.2.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее (-ие) на праве собственности помещение (я) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий 11 контроля соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.5. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета.

3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.2.8. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулиющую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и

оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.2.9. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора.

3.2.10. Ежемесячно передавать показания индивидуальных приборов учета в территориальное отделение расчетного центра. При не передаче показаний индивидуальных приборов учета начисления за потребленные коммунальные услуги производятся по нормативам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством. При последующей передаче показаний индивидуальных приборов учета за предшествующий период, перерасчет осуществляется за предыдущие два месяца.

3.2.11. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством.

3.3.2. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. №491:

а. проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б. контролировать и требовать выполнения договорных обязательств подрядчиками;

в. принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г. устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д. после обращения инициативной группы собственников не менее 30% от общего числа собственников подготавливать и представлять Собственнику предложения: о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение;

е. осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

ж. обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

з. принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

и. проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.3.3. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.3.4. Следить за сохранностью и надлежащим использованием объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.3.5. Обеспечивать Собственника необходимой информацией (телефоны аварийных служб).

3.3.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.3.7. Производить начисление, сбор платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные настоящим договором, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.8. Информировать Собственника в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере, кроме случаев, когда применяются тарифы, установленные действующими нормативно-правовыми актами, опубликованными в установленном действующим законодательством порядке.

3.3.9. Рассматривать обращения Собственника и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.10. Выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника. Указания Собственника должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

3.3.11. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования многоквартирного дома о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.3.12. Осуществлять хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

3.3.13. Регистрировать обращения Собственника о неисправности элементов, систем и коммуникаций, входящих в состав Общего имущества многоквартирного дома.

3.3.14. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.3.15. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Права

Сторон 4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий.

4.1.2. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.1.3. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.1.4. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.5. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Управляющей организации в установленный срок представлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.1.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с Исполнителями на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения

обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.5. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за услуги. В том числе прекращать предоставление услуги «электроснабжение», при неоплате Собственником жилищно-коммунальных услуг более, чем три месяца.

4.2.7. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.9. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

4.2.10. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5 . Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

5.2. Собственник несет ответственность:

5.2.1. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора.

5.2.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Управляющая организация несет ответственность:

- за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба;

- по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

7. Порядок расчетов

7.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги и дополнительные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает:

- 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;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление.

7.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме является равным тарифу за жилищные услуги для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда г.Казани и собственников жилых помещений, которые не выбрали способ управления многоквартирным домом, утвержденным органом местного самоуправления и устанавливается на срок не менее одного года.

7.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7.4. Собственник вносит плату на целевой расчетный счет 000 «Расчетный центр».

7.5. Оплата производится на основании платежных документов, представленных 000 «Расчетный центр» не позднее 30 числа месяца, следующего за расчетным.

7.6. Вознаграждение Управляющей организации является равным размеру вознаграждения за управление жилищным фондом для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда г.Казани и собственников жилых помещений, которые не выбрали способ управления многоквартирным домом, утвержденным органом местного самоуправления и устанавливается на срок не менее одного года.

7.7. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7.8. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

8. Контроль за деятельностью Управляющей организации

8.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя:

8.1.1. Представление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

8.1.2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от Собственников.

8.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора.

8.1.4. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется Собственником самостоятельно и(или) ревизионной группой (комиссией), созданной из числа собственников.

8.2. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

8.2.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

8.2.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

8.2.3. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг.

8.2.4. Снижение количества жалоб Собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

8.2.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

8.2.6. Своевременность и регулярность представляемых Собственникам планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.

8.3. Недостатки, выявленные Собственником или ревизионной группой, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

Управляющая организация в течение 10 календарных дней с момента получения акта вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственников с участием своего представителя.

9. Разрешение споров

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. При неурегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

10. Срок действия и порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

10.2. Настоящий Договор заключен на срок 5 лет.

10.3. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством.

10.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

10.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора не менее, чем за 30 дней до окончания срока его действия, он считается продленным на тот же срок на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

10.6. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

11.2. Во всей остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения.

12. Почтовые адреса и банковские реквизиты Сторон

«Управляющая организация»

ООО "Управляющая компания Вахитовского района" 420015, г.Казань, ул. Муштары, д.336 тел.264-40-92

ОГРН 1051622164582 / ИНН 1655102541

Генеральный директор

_____/Ш.Ф.Тетруашили

«Собственник» _____

Паспорт серии _____ № _____ выдан _____

«Собственник» _____

Паспорт серии _____ № _____ выдан _____