

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

г.Барнаул

«__» _____ 20__ г.

Собственник жилого помещения (квартиры, части квартиры, комнаты) _____
расположенного _____ по _____ адресу:

на основании _____

общей площадью _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» и Муниципальное унитарное предприятие «ЖЭУ №30», в лице руководителя Шабалдиной Олеси Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома № ____ от «__» _____ 2013 г.

1.2. Для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания дома и придомовой территории в установленных границах, реализации решения собственников по вопросам владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом дома, обеспечения коммунальными услугами Собственник передает и обязуется оплачивать, а Управляющая организация принимает на себя функции по управлению домом с предоставлением услуг в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

2. Общие положения

2.1. Условия настоящего договора определены в соответствии со ст.162 Жилищного кодекса РФ и являются обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.

2.2. Стороны при исполнении договора руководствуются действующим законодательством и настоящим договором.

2.3. Собственнику принадлежит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество соразмерно площади находящегося в его собственности помещения.

Состав общего имущества дома, в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт, определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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».

3. Права и обязанности сторон

3.1.1. Управляющая организация обязана:

3.1.2. Соблюдать условия настоящего договора.

3.1.3. Принять в управление дом по акту о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и обеспечить его сохранность, надлежащее техническое содержание и ремонт в соответствии с Перечнем работ и услуг (Приложение 1).

3.1.4. Обеспечить Собственнику за плату предоставление коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение, газоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов в соответствии с обязательным соблюдением действующих норм и правил.

3.1.5. Представлять интересы Собственника по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех органах, организациях, предприятиях и учреждениях всех форм собственности.

3.1.6. Формировать для согласования с общим собранием собственников многоквартирного дома план и сроки проведения текущего ремонта общего имущества, смету планируемых доходов и расходов содержание и текущий ремонт общего имущества дома на текущий финансовый год.

3.1.7. Работы по капитальному ремонту общего имущества дома планируются и осуществляются на основании дополнительного соглашения за счет средств Собственников.

3.1.8. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса РФ размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.9. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц в пределах, полученных от собственников помещений денежных средств на указанные цели осуществлять текущий ремонт, техническое обслуживание и санитарное содержание общего имущества дома и придомовых территорий. После завершения работ по текущему ремонту общего имущества дома составлять акт выполненных работ, который подписывается представителем Управляющей организации и уполномоченным Собственниками лицом.

3.1.10. В случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями, контролировать качество их работы.

3.1.11. Вести по установленной форме и хранить техническую документацию (базу данных) на дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории, хозяйственно-финансовую, бухгалтерскую, статистическую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.1.12. Производить регламентные и при необходимости внеочередные осмотры конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования дома и корректировать базу данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

организации. Отчет и справка предоставляется не позднее чем через 30 дней после окончания отчетного периода.

3.1.23. По письменному заявлению отчет о выполнении настоящего договора может быть предоставлен Собственнику индивидуально.

3.1.24. Рассматривать предложения, жалобы и иные обращения Собственника в течение 20-ти дней с момента их получения, направлять письменные ответы на письменные обращения в установленные законодательством сроки, принимать меры по устранению недостатков в установленные нормами и правилами эксплуатации жилищного фонда сроки.

3.1.25. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету договора.

3.1.26. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по договору.

3.2.2. Требовать от Собственника оплаты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и потребленных коммунальных услуг.

3.2.3. Осуществлять контроль за потреблением коммунальных услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования, расположенного в помещении Собственника, с предварительным уведомлением (не менее чем за два дня) о времени проведения осмотра.

3.2.4. При невнесении либо несвоевременном внесении Собственником помещения платы за коммунальные услуги, текущее содержание и ремонт общего имущества дома, другие целевые платежи, установленные решением общего собрания Собственников, применять меры ответственности, установленные действующим законодательством.

3.2.5. При разрушении и (или) порче жилого помещения, общего имущества дома, использовании жилого помещения Собственником (членами семьи, нанимателями) не по назначению обращаться в административные органы.

3.2.6. Передавать свои права по обслуживанию Собственника третьему лицу, соблюдая условия настоящего договора.

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

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать условия настоящего договора.

3.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в его собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующим законодательством.

3.3.3. Обеспечивать сохранность, надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

3.3.4. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности, без письменного разрешения Управляющей организации не устанавливать, не подключать и не использовать 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, не осуществлять самовольный разбор воды из системы отопления.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

3.3.7. Бережно относиться к общему имуществу 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.

3.3.8. Своевременно и в полном объеме в срок до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем производить оплату за жилищно-коммунальные услуги.

Оплата за услуги по водоснабжению, водоотведению, сбору и вывозу бытовых отходов производится по количеству пользователей этих услуг, оплата за отопление, содержание и ремонт общего имущества – исходя из общей площади принадлежащего помещения.

3.3.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ в принадлежащее помещение работникам Управляющей организации для осмотра технического состояния инженерного оборудования помещения с предварительным уведомлением собственника помещения за два дня до начала работ, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно.

3.3.10. Сообщать Управляющей организации своевременно об изменении количества потребителей услуг: при выезде пользователей услуг на другое постоянное место жительства в течение 3-х дней с момента выезда или снятия с регистрационного учета; при временном отсутствии пользователей услуг - в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.3.11. До вселения в принадлежащее Собственнику помещение и в случаях не использования помещений нести расходы на содержание общего имущества дома, а также оплачивать услуги по отоплению помещений.

3.3.12. Осуществлять контроль за выполнением договорных обязательств со стороны Управляющей организации и привлекаемых ею подрядных организаций лично, либо через представителя собственников дома (группу собственников), уполномоченных общим собранием собственников.

3.3.13. Контролирующими функциями являются действия уполномоченного лица, направленные на проверку соблюдения договорных обязательств управляющей организации, а именно: проведение плановых обследований и проверок технического и санитарного состояния общего имущества, получение от управляющей организации и проверка достоверности ежемесячной информации об объеме, перечне, качестве и периодичности оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества, также о ценах, тарифах и качестве коммунальных услуг, соответствие этих показателей показателям, указанным в Договоре.

3.3.14. В случае выявления фактов нарушения договорных обязательств управляющей организацией, уполномоченное лицо заявляет в письменной форме, от имени собственников помещений дома, претензии управляющей организации. Управляющая организация не позднее 24 часов направляет своего представителя для составления акта, фиксирующего недопоставку либо некачественную поставку услуг (выполненных работ). Акт составляется в двух экземплярах, подписывается представителем управляющей организации и уполномоченным лицом и является основанием для проведения перерасчета платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги.

3.3.15. В случае выявления существенных нарушений исполнения договорных обязательств со стороны управляющей организации, уполномоченное лицо вправе

инициировать проведение внеочередного общего собрания собственников помещений для вынесения на рассмотрение вопроса о целесообразности досрочного расторжения договора управления в связи с установленными нарушениями.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. 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 пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу.

3.4.2. Знакомиться с условиями сделок, совершаемых Управляющей организацией в рамках настоящего договора.

3.4.3. При причинении имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварии в инженерных сетях, затопления жилого или нежилого помещения, требовать от управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием причин и фактических объемов повреждений.

3.4.4. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.4.5. Обращаться в органы государственного надзора и контроля, в специализированные организации и учреждения с целью определения соответствия качества произведенных работ установленным нормативным документам.

3.4.6. Не производить оплату услуг за время перерывов, подтвержденных актами, оформленных надлежащим образом, за исключением перерывов, установленных настоящим договором.

3.4.7. Требовать перерасчет оплаты за водоснабжение и водоотведение, вывоз бытового мусора за время отсутствия потребителей этих услуг свыше пяти дней, при наличии надлежащего документа, подтверждающего сроки отсутствия, и при предъявлении их в установленные действующим законодательством сроки.

3.4.8. Информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.4.9. По согласованию с Управляющей организацией устанавливать в принадлежащем помещении за свой счет приборы учета ресурсов, аттестованные в установленном порядке и своевременно осуществлять их поверку. При этом оплата за коммунальные услуги производится в соответствии с действующим законодательством.

3.4.10. Запрашивать у Управляющей организации информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

3.4.11. За 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом 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 организации о выполнении настоящего договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органом государственной власти и органом местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. По письменному заявлению собственника такой отчет предоставляется управляющей организацией данному собственнику в письменном виде.

3.5. Собственник дает согласие:

3.5.1. На обработку Управляющей организацией своих персональных данных, а именно: фамилии, имени, отчества, адреса, с целью начисления и внесения платы за помещения и коммунальные услуги.

3.5.2. На совершение следующих действий с персональными данными: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.5.3. Управляющая организация вправе распространять персональные данные Собственника исключительно по договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за предоставляемые услуги, а также для возможности внесения платы по Системе сбора и обработки платежей «Город».

3.5.4. Собственник вправе в любое время направить письменный отказ от согласия использования его персональных данных.

4. Стоимость Договора и порядок расчетов

4.1. Цена договора управления складывается из стоимости услуг по управлению многоквартирным домом, работ по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень этих услуг и работ определен Приложением №1 к данному договору.

Стоимость работ по управлению, техническому обслуживанию, текущему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома составляет _____ рублей с 1 кв.м, стоимость услуг по управлению МКД составляет _____ руб. с 1 кв.м., стоимость работ по техническому обслуживанию, текущему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома составляет _____ руб. с 1 кв. м.

4.2. Источниками средств Управляющей организации являются:

- плата, собираемая с Собственников и нанимателей за текущее содержание и ремонт жилья в размере, установленном настоящим договором;

- бюджетные средства на возмещение выпадающих доходов от предоставления населению, проживающему в переданном в управление Доме, льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг и жилищных компенсаций (субсидий) при обеспечении установленных законодательством мер социальной защиты граждан.

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

- плату за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества в доме;
- плату за коммунальные услуги.

4.4. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за управление домом, содержание и текущий ремонт общего имущества дома, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном договором, с даты начала выполнения обязательств. Собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

4.5. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома определяется как произведение цены договора на общую площадь жилого помещения, занимаемого собственником.

4.6. Расчет за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов) производится по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством с учетом количества лиц, зарегистрированных (проживающих) по данному адресу. При наличии в доме общедомовых приборов учета и при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета начисление оплаты за коммунальные услуги может быть произведено по числу фактически проживающих в квартире граждан, если данное обстоятельство подтверждается актом, составленным комиссией из числа

собственников помещений дома и имеется решение общего собрания собственников помещений дома об установлении данного порядка оплаты коммунальных услуг.

4.7. Расчет за потребленные услуги производится Собственником до десятого числа месяца, следующего за расчетным, по наличному или безналичному расчету на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией Собственнику не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Собственнику (члену семьи), которому в соответствии с законодательством РФ предоставлена льгота на оплату жилья и коммунальных услуги в виде скидки в оплате, размеры платы, уменьшаются на величину этой скидки.

4.9. Собственнику (члену семьи), которому вышеуказанные льготы предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, уменьшение платы не производится.

4.10. Собственнику (члену семьи), которому в соответствии с законодательством РФ субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются путем перечисления денежных средств на персонифицированные социальные счета в банках, размеры платы уменьшению не подлежат.

4.11. При оказании Собственнику услуг (работ) с нарушением качественных характеристик, либо не предоставление услуги (работы), выполнение которой в соответствии с настоящим договором Управляющая организация обязана осуществлять, производится перерасчет размера подлежащей внесению платы в соответствии с действующим законодательством.

5. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников (пользователей) помещений, в том числе несвоевременного выполнения им своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. В случае причинения Управляющей организацией вреда имуществу собственников помещений, общему имуществу собственников помещений дома, неисполнения, ненадлежащего исполнения, просрочки исполнения обязательств по договору управления (если эти факторы не были вызваны обстоятельствами непреодолимой силы либо управляющая организация нанесла вред имуществу собственников) управляющая организация обязана возместить убытки собственникам помещений, которым был причинен вред.

5.3. Лицо, имеющее обоснованные претензии по исполнению обязательств по договору управления к Управляющей организации, в письменной форме излагает свои претензии, подкрепленные документальным подтверждением (акты, судебные решения, соглашения и др.) уполномоченному Управляющей организацией лицу по выплате ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг установленным стандартам качества.

5.5. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.6. При нарушении Собственником помещений обязательств, предусмотренных настоящим Договором, нарушитель несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, причиненные таким нарушением.

5.7. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пеню в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Банка России за каждый день

просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит оплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

5.8. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений плату, неполученную по настоящему договору.

6. Срок действия, изменение и прекращение договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с «_____» _____ 20__ г.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом, поданным за 30 дней до окончания срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора. При этом расторжение настоящего договора осуществляется Собственниками в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

6.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базу данных) на Дом, являющийся объектом управления по настоящему Договору, и иные, связанные с управлением этим домом документы вновь выбранной управляющей организации, либо одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников.

6.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в доме и предоставления подтверждающих документов, при условии отсутствия за ним задолженности или другого неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по настоящему договору – в этом случае договор продолжает действовать в части неисполненных обязательств.

6.6. Собственник вновь приобретенного помещения в доме обязан заключить с управляющей организацией договор управления на таких же условиях. Обязанность содержания общего имущества дома у такого Собственника возникает с момента регистрации права собственности.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора заявляются Сторонами в письменной форме и направляются другой Стороне заказным письмом или вручаются лично под расписку. Срок рассмотрения претензии – 30 дней.