

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ



ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____ ПО УЛ. (ПЕР.) _____**

Город Таганрог Ростовская область

« _____ » _____ 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Лидер» (далее – **ООО «УК «Лидер»**), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Карасенко Максима Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____

_____ (фамилия, имя, отчество гражданина, индивидуального предпринимателя, наименование юридического лица) являющ _____ Собственником (-ами) _____

_____ (квартир(ы) № _____, комнат(ы) _____) общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома по адресу: _____, д. _____ (далее – Многоквартирный дом), на основании _____

_____ (документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение) № _____ от « _____ » _____ г, выданного _____ (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице _____

_____ (должность, фамилия, имя, отчество представителя) действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

_____ (наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (Протокол № _____ от « _____ » _____ 201 _____ года, хранится в Управляющей организации).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Постановлением Правительства Российской Федерации №307 от 23 мая 2006 года «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 года «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» и иными нормативно-правовыми актами.

2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим пользующимся помещениями в данном доме лицам.

2.4. Перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, их стоимость (применяется на срок не менее 1 года) и их периодичность определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении №2, являющимся неотъемлемой частью Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

3.1.2. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) отопление;

3.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия решения общим собранием) ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги от Собственника, а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

3.1.5. Требовать от Собственника – муниципального образования, в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной в соответствии с Договором, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.6. При необходимости – осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные российским законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. С момента поступления заявки незамедлительно организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника ознакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств Собственников данного Многоквартирного дома по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно, либо затруднительно управление домом.

3.1.10. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по данному Многоквартирному дому.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.

3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги, оказываемые самостоятельно, а в части коммунальных ресурсов передать информацию для соответствующего перерасчета ресурсоснабжающим организациям, вырабатывающим данные ресурсы, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.14. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации.

3.1.15. В соответствии с решениями общего собрания заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные услуги, необходимые для предоставления потребителям.

3.1.16. Информировать в письменной форме нанимателей и Собственников жилых помещений в Многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, путем размещения информации на информационных стендах дома.

3.1.17. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 1-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.19. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из доменной книги и иные предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации документы.

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.21. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании Собственников помещений. Письменный отчет составляется по форме согласно Приложению №3 к настоящему Договору и размещается на досках объявлений, в подъездах, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах.

3.1.22. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.23. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.24. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом Собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае принятия Собственниками соответствующего решения, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством Российской Федерации соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении Собственников.

3.1.25. В соответствии с Протоколом общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме заключить Договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.26. С участием представителя (представителей) Собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния Многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением Акта о фактическом количестве проживающих.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.4. Готовить предложения к общему собранию Собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год. При изменении решением собрания размера платы направить Собственнику Дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.2. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) без согласования с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества Собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не производить реконструкцию, переустройство, переоборудование и иные работы, связанные с изменением конструктивных и несущих элементов общего имущества многоквартирного жилого дома, в том числе находящихся в жилом помещении Собственника;

- з) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом;
- и) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 08.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 08.00 час. до 20.00 час.);
- к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения до начала организации и проведения настоящих работ.

При нарушении Собственником п.п. «а»-«и» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при неустранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение либо организовать вывоз данного мусора своими силами.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения: о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя (наименования и реквизитов организации – арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя); об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

3.4.6. Избрать на общем собрании уполномоченного представителя дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания Акта технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

4. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества;
- стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается на срок не менее чем один год. Размер платы определяется в соответствии с п. 7. ст. 156 и п. 4. ст. 158 ЖК РФ.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

4.6. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).

4.7. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и данным Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить 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 при наличии ее вины несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления многоквартирным домом

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченным представителем дома путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, установленной Договором;
- ознакомления с актом технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;

- ознакомления с информацией о деятельности Управляющей организации в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации №731 от 23 сентября 2010 года «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется Акт о нарушении условий Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение трех часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 08.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

6.7. Удостоверение факта не предоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут только по соглашению Сторон, кроме случаев:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условия Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее, чем за два месяца до расторжения настоящего Договора, в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственники помещений регулярно не исполняют свои обязательства в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации – со дня записи о ликвидации предприятия в Единый государственный реестр юридических лиц.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления и отсутствия возражений данной Стороны, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

7.5. В случае если платежи Собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе доначислить и взыскать с Собственников соответствующие расходы.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

7.7. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

8. Срок действия Договора и заключительные положения

8.1. Договор заключен на 1 календарный год и вступает в силу с « ___ » _____ 20__ года.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.3. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону № 152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

8.4. Телефон аварийно-диспетчерской службы: 61–00–28.

8.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение №1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение №2. Перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению Многоквартирным домом.

Приложение №3. Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

9. Реквизиты Сторон

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ» Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Лидер»	«СОБСТВЕННИК (-И)»
Юридический адрес: 347900, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Греческая, д. 62. Почтовый адрес: 347900, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Греческая, д. 62. Расчетный счет №40702810700500001893 в Филиале № 5 ОАО КБ «Центр-Инвест» в г. Таганроге Ростовской области. ОГРН 1136154002962 ИНН 6154127449 КПП 615401001	Ф.И.О. _____ _____ Адрес: _____ _____ Паспорт серия _____ № _____, выдан « ____ » _____ г. _____ код подразделения _____. Контактный телефон: _____
Директор: _____	Собственник: _____

М.С. Карасенко

Состав

общего имущества в многоквартирном доме
(приводится применительно к конкретному многоквартирному дому)

1. В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:

- межквартирные лестничные площадки,
- лестницы,
- лифты, лифтовые и иные шахты,
- коридоры,
- колясочные,
- чердаки,
- технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);
- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры):

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных

(общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных аппаратов защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарной автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней индивидуальной, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основе государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором многоквартирный дом.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Директор
ООО «УК «Лидер»

_____/ М.С. Карасенко

Собственник

_____/_____

Приложение №2
к Договору управления
многоквартирным домом

№ ____ от « ____ » _____ 20 ____ года

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:

УЛ. (ПЕР.) _____

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Оплата в месяц руб./м ²
1.	Техобслуживание систем ГВС, отопления и строительных конструкций, устранение аварий, в том числе:	Постоянно	
1.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости	
1.2.	Консервация системы центрального отопления	По мере перехода в весенне-летний период	
1.3.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости, но не чаще 2 раз в год	
1.4.	Регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	

1.5.	Ремонт и укрепление входных дверей	По мере необходимости	
1.6.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода в осенне-зимний период	
1.7.	Техобслуживание систем ХВС и канализации, устранение аварий	Постоянно	
1.8.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации	Постоянно	
1.9.	Удаление с крыш снега и наледей (за исключением мягкой кровли)	По мере необходимости	
1.10.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	По мере необходимости	
2.	Техобслуживание и ремонт систем дымоудаления и пожарной безопасности	1 раз в год	
3.	Дезинсекция и дератизация	1 раз в год	
4.	Энтомологические обследования	1 раз в год	
5.	Электроэнергия на освещение мест общего пользования	Постоянно	
6.	Техническое обслуживание внутридомовых электросетей	По мере необходимости	
7.	Содержание, уход за зелеными насаждениями, спил деревьев	По мере необходимости	
8.	Услуги банков и почты по приему платежей	Постоянно	
9.	Услуги ЕРКЦ по печати, начислению, перерасчетам и доставке квитанций	Постоянно	
Итого на 1 кв.м. общей площади по статье содержание жилья			

Директор
ООО «УК «Лидер»

_____ / М.С. Карасенко

Собственник

_____ / _____

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:
УЛ. (ПЕР.)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Оплата в месяц руб./м ²
1.	Текущий ремонт систем ГВС, отопления, ХВС, канализации и строительных конструкций:	По мере необходимости	
1.1.	Фундамент	По мере необходимости	
1.2.	Стены и перегородки, ремонт подъездов	По мере необходимости	
1.3.	Балконы, козырьки, эркеры	По мере необходимости	
1.4.	Перекрытия	По мере необходимости	
1.5.	Крыши	По мере необходимости	
1.6.	Полы в помещениях общего пользования дома	По мере необходимости	
1.7.	Ремонт водосточных устройств	По мере необходимости	
1.8.	Ремонт окон, дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости	
1.9.	Лестницы	По мере необходимости	
1.10.	Системы холодного водоснабжения	По мере необходимости	
1.11.	Системы горячего водоснабжения	По мере необходимости	
1.12.	Канализация	По мере необходимости	
1.13.	Системы газоснабжения	По мере необходимости	
1.14.	Системы теплоснабжения	По мере необходимости	
1.15.	Объекты внешнего благоустройства	По мере необходимости	
1.16.	Лифты	По мере необходимости	
2.	Услуги банков и почты по приему платежей	Постоянно	
3.	Услуги ЕРКЦ по печати, начислению, перерасчетам и доставке квитанций	Постоянно	
Итого на 1 кв.м. общей площади по статье текущий ремонт жилья			

Директор
ООО «УК «Лидер»

_____ / М.С. Карасенко

Собственник

_____ / _____

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:
УЛ. (ПЕР.)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1.1.	Подметание полов во всех помещениях МОП и протирка из влажной шваброй	1 раз в неделю
1.2.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в местах	1 раз в год

	общего пользования	
1.3	Мытье и протирка окон и дверей в местах общего пользования	1 раз в год
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома		
2.1.	Подметание земельного участка в летний период	1 раз в неделю
2.2.	Уборка мусора с газонов, очистка урн	Постоянно
2.3.	Уборка мусора на контейнерных площадках	Постоянно
2.4.	Сдвигка и уборка снега	По мере необходимости
2.5.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
3. Вывоз твердых бытовых отходов		
3.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
3.2.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере накопления
4. Содержание и ремонт газового оборудования		
4.1.	Газовая печь	1 раз в три года
5. Содержание и ремонт телевизионных антенн коллективного пользования		
5.1.	Содержание и ремонт ТАКП	По мере необходимости
5.2.	Организация договорных отношений по коллективным антеннам	Постоянно
№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1. Управление многоквартирным домом		

Директор
ООО «УК «Лидер»

_____/ М.С. Карасенко

Собственник

_____/ _____

ЛИКВИДАЦИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ И АВАРИЙ В МНОГOKВАРТИНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:

- Сетей оборудования водопровода 3 часа
- Канализационных сетей, в том числе 4 часа
- Откачка фекалий (5 м. куб.)
- Плюс 30 минут за каждые следующие 3 м. куб. 4 часа
- Горячего водоснабжение 5 часов
- Смена небольших участков трубопроводов (до 2м.) 4 часа
- Рытье траншей при ремонте или замене небольших участков трубопроводов (до 2 м.) 5 часов
- Пробивка отверстий и борозд при ликвидации неисправностей на скрытых трубопроводах 4 часа
- Вскрытие полов 3 часа
- В сетях центрального отопления, в том числе опорожнение отдельных участков и обратное заполнение с пуском системы после устранения неисправностей 2 часа
- Уборка аварийных деревьев (обрезка, валка, вывоз) 1 м.куб.древесины 2,6 часа

Директор
ООО «УК «Лидер»

_____/ М.С. Карасенко

Собственник

_____/ _____

**Приложение №3
к Договору управления
многоквартирным домом**

№ _____ от « _____ » _____ 20 _____ года
Форма

**ежегодного отчета Управляющей
организации о выполнении Договора
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Лидер»
о деятельности за отчетный период с « _____ » _____ 20 _____ года по
« _____ » _____ 20 _____ года включительно**

Адрес многоквартирного дома _____
 год постройки _____ ;
 этажность _____ ;
 количество квартир _____ ;
 общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ ;
 общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
 общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
 степень износа по данным государственного технического учета _____ ;
 площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного
 дома _____ кв. м;
 количество заявок на устранение аварийных ситуаций _____ ;
 количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) _____ ;

1. Обращение руководителя Управляющей организации (по желанию управляющей организации).

2. Работы, выполненные за отчетный период

Перечень работ и услуг	Плановые затраты, (руб.)	Факт затрат
1	2	
1. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом		
1.1. Организация начисления и сбора платежей		
1.2. Организация бухгалтерского учета и отчетности, ведения лицевых счетов, банковское обслуживание		
1.3. Содержание административных и производственных помещений, оргтехники, услуги связи и транспортные услуги		
1.4. Услуги платежных агентов и расчетного центра		
1.5. Прочие		
Итого:		

2. Работы и услуги по содержанию общего имущества (расписать блоками, при возможности – с указанием объемов)		
2.1. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома		
2.2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации		
2.3. Аварийное обслуживание		
2.4. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета		
2.5. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности, в том числе:		
- сбор и вывоз ТБО		
- уборка придомовой территории		
- дезинсекция и дератизация		
- озеленение		
- благоустройство		
Итого:		
3. Работы по текущему ремонту		
3.1 (расписать пообъектно с указанием объемов)		
и т.д.		
Итого:		
4. Работы по капитальному ремонту		
4.1 (расписать пообъектно с указанием объемов)		
и т.д.		
Итого:		
5. Коммунальные услуги:		
5.1. Холодное водоснабжение		

5.2. Электроснабжение		
5.3. Горячее водоснабжение		
5.4. Отопление		
5.5. Водоотведение		
5.6. Газоснабжение		
Итого коммунальных услуг:		
6. Другие услуги		
ВСЕГО:		

Примечание: расходы на содержание основных средств, налоговые платежи и прибыль (в соответствии с принятым уровнем рентабельности) указываются в составе соответствующих видов работ и услуг.

3. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за _____ г.

	Управление многоквартир- ным домом (руб.)	Содержание общего имущества (руб.)	Текущий ремонт общего имущества (руб.)
1. Долг (остаток) на начало года			
2. Начислено			
3. Оплачено			
3.1. Оплачено населением			
3.2. Оплачено по нежилым помещениям			
4. Задолженность на конец отчетного года			
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.			
6. Выполнено работ (оказано услуг)			

<p>7. Осязк на кызметчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)</p>			
--	--	--	--

Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 = п.2 + п.5 - п.6

4. Работы по обеспечению энергосбережения и повышения энергетической эффективности в многоквартирном доме:

Директор
ООО «УК «Лидер»
 _____ / М.С. Карасенко

МП.
 Дата _____ 20 _____ г.
 Исполнитель _____ (_____)
 Тел: _____