

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____
по ул. (пр.) _____, г. Иваново

г. Иваново

«01» января 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Многофункциональное управляющее предприятие жилищного хозяйства №2», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице управляющей Курниковой Ольги Леонидовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(Фамилия, имя, отчество собственника или наименование организации)
являющийся(аяся) собственником _____

(нежилого(ых) помещения(й), квартир(ы) № ____, комнат(ы) в коммунальной квартире № ____)
общей площадью ____ кв. м, жилой площадью ____ кв. м, далее именуемое «Помещение», расположенное на
____ этаже ____ - этажного многоквартирного дома (далее – Дом) по адресу: г. Иваново, ул. _____, д.____, на
основании

(указать реквизиты правоустанавливающего документа)

или его представитель в лице _____,
(фамилия, имя, отчество представителя)

действующего на основании _____, именуемый(ая) в дальнейшем
«Собственник», с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор
управления Домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Доме, указанного в протоколе от «___» _____ 20__ г. № _____ и хранящегося _____

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для Собственников помещений в Доме.

1.3. Стороны устанавливают отчетным финансовым периодом по настоящему Договору с 01 января по 31 декабря.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является обеспечение со стороны Управляющей организации благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества Дома, а также регулирование предоставления собственникам и иным законным пользователям жилых (нежилых) помещений (далее - иные лица) жилищно-коммунальных услуг, соответствующих установленным государственным стандартам и нормативам.

2.2. По заданию и за счет Собственника Управляющая организация обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению Домом, содержанию и ремонту его общего имущества, предоставлять коммунальные услуги (далее - Услуги) Собственнику и иным лицам в отношении Дома, а также услуги направленные на сбережение и повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества.

2.3. Состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, его состояние, а также границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом Дома и личным имуществом Собственника указаны в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация, исходя из требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, с наибольшей выгодой для Собственника, в строгом соответствии с установленными для жилищно-коммунальной сферы государственными техническими регламентами, стандартами, правилами, нормами и нормативами, обязана:

3.1.1. Определить способ оказания Услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (в том числе и услуги по управлению домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от

Собственников. Выбрать, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме на условиях, наиболее выгодных для Собственников. Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме. Подготовить задание для исполнителей Услуг и работ. Перечень данных работ и услуг определяется приложением 4 к настоящему Договору. Осуществлять расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ). Выполнять виды работ, указанные в Приложении №9 в соответствии с утвержденным планом, при условии принятия собственниками решения об утверждении размера платы, необходимого для проведения данных видов работ. В случае, если собственники утвердили план выполнения дополнительных работ, но не приняли решение об утверждении размера платы, выполнение данных работ переносится на следующий год на тех же условиях.

3.1.2. Изменить размер платы в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества в порядке установленным Правилами содержания общего имущества в доме и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

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

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (канализация);
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение;
- е) отопление.

Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.4. На основании проводимых в течение текущего года технических осмотров Дома готовить предложения по содержанию, текущему и капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества дома, планируемых Управляющей организацией на новый календарный год. Подготовить предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для Собственников, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

В срок до 1 декабря текущего года внести эти предложения на утверждение общего собрания Собственников. Обеспечить ознакомление Собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества Дома и пользования этим имуществом, а также организовать предварительное обсуждение этих проектов.

3.1.5. Готовить ежегодный письменный отчет Управляющей организации о выполнении договора управления Домом в соответствии с Приложением № 6, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Предоставлять указанный отчет Собственникам для ознакомления, путем размещения отчета в местах, определенных общим собранием собственников.

3.1.6. Выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.7. Незамедлительно устранять аварии, приводящие к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как протечки помещений и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника, предоставлять их заверенные копии, а так же копии лицевого счета, протоколов общих собраний собственников помещений в Доме, и иных документов, имеющих отношение к данному Договору. Плата взимается за предоставление каждой страницы копии указанных документов, в соответствии с утвержденным управляющей организацией Прейскурантом.

3.1.9. 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 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома, а в случае личного обращения - в момент обращения.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления Услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на досках объявлений или информационных стендах Дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными, если указанный факт установлен актом нарушения качества работ, подписанного обеими сторонами.

3.1.13. От своего имени и в интересах Собственников заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, а также энергосервисные договоры, направленные на сбережение и повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов, существенные условия которого указаны в приложении № 7 к настоящему Договору.

Заключать договоры на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров ресурсоснабжения, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, за соблюдением условий энергосервисного договора, а также осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.14. Начислять обязательные платежи и взносы, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Оформлять платежные документы и направлять их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату Услуг Управляющей организации с последующей их корректировкой.

Осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида.

3.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах, на досках объявлений или информационных стендах Дома.

3.1.16. Осуществлять допуск индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.17. Не менее чем за 3 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, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время работы;
- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;
- вид работ, которые проводятся;
- сроки проведения работ;
- должность, фамилия, имя, отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.18. Исходя из существующих технических нормативов и требований, реального состояния общего имущества Дома, направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества Дома с указанием необходимого объема работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.19. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления такой оплаты с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а также документы о начислении установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.20. На основании заявки Собственника в порядке и сроки, установленные в п.п. 6.2 настоящего Договора, направлять своего сотрудника для составления акта(ов) о непредоставлении или некачественном предоставлении Услуг и (или) нанесении ущерба общему имуществу Дома.

3.1.21. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу в соответствии с разделом 8 Договора.

3.1.22. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению

платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации. В порядке, установленном законодательством Российской Федерации, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой жилищно-коммунальных услуг.

3.1.23. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в части исполнения Договора управления Домом), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества Дома, порядке и условиях их предоставления, о стоимости данных Услуг и работ, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

3.1.24. Управляющая организация обязана выполнять требования Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии – в любое время.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за Услуги Управляющей организации с учетом всех используемых услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в Доме, принятому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3.2. В рамках исполнения настоящего Договора рассматривать любые предложения Управляющей организации и принимать по ним соответствующие решения.

3.3.3. Обеспечить в свое отсутствие контролируемый доступ в помещение для производства текущих и аварийных работ.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без разрешительной документации;
б) не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления; электробытовые приборы и машины, превышающие допустимую суммарную мощность и указанную в Приложении № 8.

в) не использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;
г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования, в порядке установленном жилищным законодательством;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;¹

ж) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;²

з) не допускать сброса веществ и предметов в канализацию, которые могут засорять либо повреждать канализационный трубопровод и другие элементы канализации;

и) не использовать общее имущество Дома без решения общего собрания Собственников;

к) не допускать совершения любых действий, приводящих к причинению вреда общему имуществу Дома и(или) имуществу Собственников;

3.3.5. Предоставить Управляющей организации в течение 3 рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства следующие сведения:

а) о количестве граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих;

1

При наличии.

² При наличии.

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих.

3.3.6. Обеспечить доступ работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Доме.

3.3.8. Предоставлять в управляющую организацию по требованию копии правоустанавливающих документов на помещение.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных Услуг и (или) выполненных работ; проверять объемы, качество и периодичность оказания Услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы); требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полностью и своевременность их устранения.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых Услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.3. Требовать уменьшения размера платы за Услуги Управляющей организации в соответствии с п. 3.1.2 настоящего Договора.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, за исключением случаев, когда собственники помещений не приняли решение о выполнении и финансировании работ, необходимых для содержания общего имущества в надлежащем состоянии и это привело к причинению вреда собственникам помещений.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с Приложением № 6.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома;
- стоимостью коммунальных услуг;
- взносы на капитальный ремонт.³

4.2. Размер платы за Услуги, указанные в настоящем пункте, устанавливается в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору. Размер платы за Услуги устанавливается ежегодным общим собранием собственников помещений в Доме, на срок один год с учетом обоснованных предложений Управляющей организации.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не провели указанное ежегодное общее собрание либо на ежегодном общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то размер платы по содержанию и текущему ремонту на следующий календарный год устанавливается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, действующему в предыдущем календарном году, с учетом уровня инфляции, устанавливаемого ежегодно при утверждении Федерального бюджета на очередной финансовый год.

В случае, если собственники многоквартирного дома не согласны с установленным размером платы, то данный договор подлежит расторжению.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.4. Плата за Услуги Управляющей организации вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.5. Оплата Услуг Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется на основании

³ Только в случае, если собственники приняли на общем собрании решение, что владельцем специального счета является Управляющая организация.

выставляемого Управляющей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на оплату - для юридических лиц).

4.6. Выставляемый Управляющей организацией платежный документ должен соответствовать Правилам, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации.

4.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за Услуги Управляющей организации.

4.8. В случае выполнения работ и оказания услуг, указанных в Приложении №3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в Доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за Услуги в соответствии с Правилами содержания общего имущества Многоквартирного дома, утвержденными 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, производится перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества Дома проводится в соответствии с требованиями, установленными Жилищным кодексом РФ.

4.12. В случае необходимости выполнения дополнительных видов работ, не поименованных в приложениях к Договору, по предписаниям Службы Государственной жилищной инспекции, Прокуратуры и других контролирующих органов, решению суда, собственники дома обязаны принять на общем собрании решение о проведении данных работ и способе, сроках финансирования.

В случае непринятия указанного решения, Управляющая организация выполняет указанные работы за свой счет. При этом собственники обязаны компенсировать Управляющей организации расходы, связанные с выполнением данных видов работ, в срок, не превышающий 12 месяцев.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация несет ответственность за исполнение своих обязанностей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Услуги Управляющей организации и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, которые установлены ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Собственник помещения обязан добровольно возместить Управляющей организации понесенные убытки.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу Дома, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу дома и (или) имуществу Собственник, в случае несоблюдения Собственник требований, предусмотренных пунктом 3.3.4 настоящего Договора.

5.6.1. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу дома и (или) имуществу Собственников и третьих лиц, в случае, когда Собственник помещений не принял решение о выполнении и финансировании работ, необходимых для содержания общего имущества в надлежащем состоянии.

5.6.2. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который возник из-за недостатков (дефектов) общего имущества МКД, которые были выявлены и отражены в акте выявленных дефектов, составленном и подписанном передающей и принимающей в управление МКД управляющих организаций.

5.6.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который возник по причине того, что собственники не утверждают предложенные Управляющей организацией виды работ, порядок их финансирования.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником посредством:

6.1.1. Получения от Управляющей организации информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

6.1.2. Реализации прав Собственника, указанных в п.п. 3.4.1 и 3.4.2 настоящего Договора.

6.1.3. Подачи в устном и (или) письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.1.4. Составления актов о нарушении условий Договора.

6.1.5. Участия Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью определения технического состояния этого имущества и подготовки предложений по его ремонту.

6.1.6. Участия Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью выявления неправомерного нахождения в местах общего пользования, т.е. без решения общего собрания собственников помещений в Доме, имущества Собственников и третьих лиц.

6.1.7. Участия Собственника в приемке всех видов работ и услуг, в том числе по подготовке Дома к сезонной эксплуатации. При приемке выполненных работ составляется акт в соответствии с Приложением №5 с участием представителя Совета дома или собственника данного дома.

6.2. В случаях нарушения качества Услуг Управляющей организацией, причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу Дома составляется акт о нарушении условий Договора по форме, указанной в приложении 5 к настоящему Договору.

Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3 человек, включая Собственников (нанимателей) помещения, председателя Совета дома (при наличии Совета дома), представителей Управляющей организации.

Акт составляется не менее чем в 2 экземплярах. Один экземпляр акта вручается под роспись Собственнику (нанимателю) либо представляющему его лицу.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

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 позднее чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания, с решениями собственников помещений, подтверждающего правомерность принятого решения;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора. Неисполнение условий настоящего Договора должно быть подтверждено в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

По инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее, чем за один месяц до расторжения договора в случае если:

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

К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Управляющей организации; военные действия; террористические акты и иные независимые от Управляющей организации обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств; банкротство Управляющей организации.

- собственник (и) помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники многоквартирного дома отказываются утверждать размер платы, необходимый для проведения работ и оказания услуг по организации благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества Дома;
- в течение 3 расчетных месяцев 20% и более от числа всех собственников помещений данного многоквартирного дома не выполняют обязательства по оплате стоимости работ и услуг по данному договору;
- если органами регионального и муниципального жилищного контроля, прокуратурой, судом вынесены предписания, представления, решения о необходимости проведения работ по текущему ремонту, а собственники не утверждают виды работ и порядок их финансирования;
- у управляющей компании отсутствует лицензия на деятельность по управлению данным многоквартирным домом.

7.1.2. По соглашению Сторон.

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

7.1.4. В случае смерти Собственника – со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать:

- со стороны собственников – в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения;

- со стороны управляющей организации – в соответствии с ее решением.

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

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.4. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств Сторон, возникших во время его действия и не исполненных к моменту его расторжения.

7.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

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

8. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ДОМ И ИНЫХ ДОКУМЕНТОВ, СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ ДОМОМ

8.1. В случае принятия собранием решения о смене способа управления Домом, истечения срока Договора или досрочного его расторжения уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким Домом, а также в орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной Собственниками для управления Домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления Собственниками - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления Домом.

8.2. Организация, ранее управлявшая Домом и получившая предусмотренное пунктом 8.1. Договора уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 8.5., техническую документацию на Дом, иные документы, связанные с управлением Домом, а также сведения, указанные в подпункте п. 3.1.8. Договора, организации, выбранной Собственниками для управления Домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления одному из Собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления Домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику по акту приема-передачи не позднее чем за тридцать дней до прекращения Договора.

8.3. Техническая документация на Дом, указанная в Приложении №2, иные документы, связанные с управлением Домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества Собственников в многоквартирном доме.

8.4. В случае отсутствия у ранее управлявшей Домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации, иных документов, связанных с управлением Домом, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 8.1. Договора, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном

пунктом 8.5. Договора, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной Собственниками для управления Домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления одному из Собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления Домом.

8.5. Организация, ранее управлявшая Домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на Дом и иных связанных с управлением Домом документов организацию, выбранную Собственниками для управления Домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления одного из Собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления Домом.

Передача технической документации на Дом и иных связанных с управлением Домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

8.6. Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на Дом и иных связанных с управлением Домом документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Все споры, возникшие из Договора или связанные с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Договор заключен и вступает в действие с «01» января 2015г. по «31» декабря 2019г.

10.2. Все другие вопросы, не урегулированные данным Договором, решаются на основе законодательства Российской Федерации.

10.3. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ___ страницах и содержит 9 приложений.

Приложения:

1. Приложение №1 - Состав общего имущества многоквартирного дома, границы эксплуатационной ответственности.

2. Приложение №2 - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

3. Приложение №3 - Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

4. Приложение №4 - Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

5. Приложение №5 – Форма акта приемки выполненных работ, форма акта о нарушении условий договора.

6. Приложение №6- Форма отчета.

7. Приложение №7-Условия энергосервисного договора

8. Приложение №8-Суммарная мощность

9. Приложение №9 –Поэтапный план выполнения работ по текущему ремонту общего имущества дома.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник (представитель собственника): Ф.И.О. _____ Паспортные данные паспорт серии _____ № _____ выдан (когда) _____ (кем) _____ (код подразделения) _____	Управляющая организация: ООО «Многофункциональное управляющее предприятие жилищного хозяйства №2» Почтовый адрес: пр. Ленина, д.38 Юр. адрес: пр. Ленина, д.38 ИНН: 3702121940 КПП 370201001 ОГРН 1153702023485
_____. _____. 201_ г. _____ (подпись)	Управляющий м.п. О.Л. Курникова

Границы эксплуатационной ответственности

Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещений в многоквартирном доме определяются:

Управляющая организация	Собственник
1. Внутридомовые системы горячего (при наличии) и холодного водоснабжения, относящиеся к общему имуществу. Стояки горячего (при наличии) и холодного водоснабжения, вводная запорно-регулирующая арматура на ответвлениях от стояков в помещениях собственников, общедомовые приборы учёта (при наличии)	1. Ответвления от стояков горячего (при наличии) и холодного водоснабжения после вводной запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, сантехническое оборудование и индивидуальные приборы учёта холодной, горячей (при наличии) воды в помещениях собственников.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрооборудование (за исключением квартирных электросчётчиков и отключающих устройств к ним), общедомовые приборы учёта.	2. Электрооборудование и электрические сети после отключающих устройств, отключающие устройства, индивидуальные приборы учёта электрической энергии в этажных щитах (или в помещениях собственников)
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Трубопроводы канализации от крестовин или тройника общего стояка в помещениях собственников
4. Внутридомовая система отопления, относящаяся к общему имуществу. Стояки отопления в помещениях собственников, общедомовые приборы учёта (при наличии).	4. Отопительные приборы, подводящие трубопроводы к отопительным приборам, полотенцесушители. Газовые котлы (при наличии), включая трубопроводы, запорно-регулирующая арматура, отопительные приборы (в том числе в коммунальной квартире)
5. По строительным конструкциям - внешняя поверхность стен помещения.	5. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру)



ФИО собственника

 Управляющий

подпись

подпись

Приложение № 5 к договору управления многоквартирным домом № ____ по
ул. (пр.) _____, г.Иваново

«УТВЕРЖДАЮ»
Управляющий ООО «МУП ЖХ №2»

АКТ
ПРИЁМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

«__» _____ 20__ года _____

1. _____

2. _____

3. _____

в присутствии собственника /нанимателя/ кв. № _____ в доме № _____ по ул.
_____ г. _____ составила настоящий акт о том,
что по вышеуказанному адресу согласно заявлению _____

фио

выполнены работы

по _____

Заявитель к качеству работ претензий не имеет _____

/подпись заявителя/

Комиссия:

АКТ
О НАРУШЕНИИ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

«__» _____ 20__ года

Комиссия _____ в составе: _____ собственника _____ /нанимателя/

представителя _____ Управляющей _____ ФИО _____ организации

ФИО свидетеля

ФИО

адрес: _____

составила настоящий акт о нарушении условий Договора управления Домом.

Дата, время и характер нарушения:

повлекшего за собой причинение вреда жизни, здоровью и имуществу /подчеркнуть причиненный вред и дать его характеристику/

Разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта:

Комиссия:

_____ «__» _____ 20__ г.

Приложение № 6 к договору управления многоквартирным домом №__ по ул. _____ г.Иваново

ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет о выполнении договора управления по многоквартирному дому

за 20__ г.

Таблица №1

№ п/п	Наименование	Содержание и ремонт (руб.)	Капитальный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1	Задолженность на начало года за ЖКУ			
1.1	население			
1.2	организации			
2	Остаток по выполненным работам на начало отчетного года "- " перевыполнено работ "+ " недовыполнено работ			
3	Начислено за ЖКУ			
3.1	население			
3.2	организации			
4	Оплачено за ЖКУ			
4.1	население			
4.2	организации			
5	Задолженность на конец отчетного года за ЖКУ			
5.1	население			
5.2	организации			
6	Выполнено работ (оказано услуг)			
7	Остаток по выполненным работам на конец отчетного года "- " перевыполнено работ "+ " недовыполнено работ			

Таблица №2

№ п/п	Виды услуг / Статьи затрат, работы	Затраты за отчетный период (руб.)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
Итого		

Управляющий:

