

Договор управления многоквартирным домом

г. Новороссийск

«__» _____ 20__ г.

ОАО «Новороссийская управляющая компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Громовой Татьяны Петровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и с другой стороны _____ - собственник помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу : г. _____ именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий договор о нижеследующем :

1. Общие положения

1.1. Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

1.2. Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

1.3. Собственник – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.4. Потребитель – собственник и/или наниматель помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

1.5. Коммунальные услуги – предоставляемые потребителям услуги горячего водоснабжения, отопления.

1.6. Содержание – техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, а так же уборка придомовой территории.

1.7. Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, организацию обеспечения коммунальными услугами (горячее водоснабжение и отопление) в интересах собственников помещений как потребителей жилищных услуг.

1.8. Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные услуги.

1.9. Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме в пределах средств предусмотренных в тарифе и полученных от собственников.

1.10. Управляющая организация – юридическое лицо, которое по заданию собственников помещений в многоквартирном доме за плату оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту имущества в многоквартирном доме предоставляет коммунальные услуги, а также по поручению собственников помещений в многоквартирном доме совершает юридические и иные действия от имени и за счет собственников, в т.ч. заключает гражданско-правовые договоры, осуществляет действия по управлению многоквартирным домом.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору «Управляющая организация» по заданию «Собственника» обязуется осуществлять управление общим имуществом, указанным в Приложении № 1, многоквартирного дома по адресу: _____, а именно:

2.1.1. Оказывает услуги и выполняет работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома;

2.1.2. Выполняет работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома в пределах средств, предусмотренных в тарифе, и полученных от собственников. Текущий ремонт общего имущества выполняется в соответствии с планом работ, согласованный с уполномоченным представителем собственников помещений многоквартирного жилого дома. За счет неиспользованных денежных средств по текущему ремонту Управляющая организация выполняет незапланированные виды работ по текущему ремонту.

2.1.3. Совершает фактические и юридические действия по управлению многоквартирным домом;

2.1.4. По поручению собственников, от имени собственников помещения в многоквартирном доме и за его счет заключает договоры на предоставление коммунальных услуг, указанных в Приложении № 3.

2.2. Перечень услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме содержаться в Приложении № 2.

2.3. Управление многоквартирным домом – совокупность фактических и юридических действий:

2.3.1.. Учет денежных средств, поступающих от собственников и нанимателей;

2.3.2. Выставление собственникам расчетных документов за оказываемые услуги и выполняемые работы;

2.3.3. Контроль за своевременным внесением собственником помещения установленных обязательных платежей и взносов;

2.3.4. Ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации, связанной с выполнением работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

2.3.5. Ведение реестра собственников;

2.3.6. Учет и хранение договоров управления многоквартирным домом, других гражданско-правовых договоров;

2.3.7. Обработка персональных данных собственника.

2.4. Собственник поручает Управляющей организации от имени собственника и за его счет заключить договоры на предоставление услуг, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома.

2.5. Работы и услуги, составляющие предмет настоящего договора, могут выполняться и оказываться как лично Управляющей организацией, так и с привлечением третьих лиц без согласования с собственником.

2.6. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным устанавливается согласно Постановлению Правительства № 491 от 13.08.2006 г. : на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль), на системе канализации - плоскость раструба тройника; по отоплению- место врезки горизонтальной подводки отопительного прибора к стояку общедомовой системе отопления.

2.7. Собственник обязан оплачивать работы и услуги, предоставляемые Управляющей организацией в порядке и размере, установленном настоящим договором.

2.8. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а так же на иные цели устанавливаемые собственниками.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к исполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.3. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, организовывать работы по ликвидации аварий и их последствий.

3.1.4. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание и управление многоквартирным домом.

3.1.5. Производить начисление платежей, предусмотренных настоящим договором, и выставять соответствующие счета не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.6. Извещать Собственника об изменении цены по настоящему договору и тарифов на коммунальные услуги, в установленных законодательством случаях.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника по вопросам управления многоквартирным домом.

3.1.8. По заявлению собственника, но не чаще 1 -го раза в год, представить отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора.

3.1.9. При прекращении действия настоящего договора по основаниям, предусмотренным настоящим договором, передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.1.10. Предоставлять Собственнику жилого помещения выписку из лицевого счета за плату, установленную Управляющей организацией.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за содержание общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом и суммы возмещенных затрат по содержанию в надлежащем санитарном состоянии прилегающей к дому территории, а так же за коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей компанией.

3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы об известных несанкционированных перепланировках и переустройстве помещений в многоквартирном доме, а также использования их не по назначению.

3.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание, ремонт, предоставляемые коммунальные и прочие услуги.

3.2.6. Отказать Собственнику жилого помещения в предоставлении выписки из лицевого счета жилого помещения при наличии и него задолженности более 2-х месяцев за услуги, предоставляемые Управляющей компанией.

3.2.7. Средства полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг, до конца финансового года оставлять на своем расчетном счету и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в общее имущество средств.

3.2.8. Размещать сведения и информацию на оборотной стороне платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, соблюдать правила и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года № 25.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание, ремонт имущества в многоквартирном доме, путем внесения платы за содержание и ремонт имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом, коммунальные услуги.

3.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения холлов, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.4. Не устанавливать, не подключать и не пользоваться электробытовыми приборами и машинами мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей организацией и соответствующими энергоснабжающими организациями.

3.3.5. Своевременно, но не позднее 5-ти дней, предоставлять Управляющей организации сведения:

3.3.5.1. о количестве граждан, проживающих совместно с собственником, и наличии у граждан, зарегистрированных в помещении, льгот для расчетов платы за коммунальные услуги;

3.3.5.2. о смене собственника, путем предоставления правоустанавливающего документа.

3.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации для осмотра общедомовых инженерных систем, а так же к внутриквартирным приборам учета для проверки целостности пломб и снятия контрольных показаний.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества многоквартирного дома.

3.3.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, теплоснабжения, газоснабжения.

3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

3.3.11. Своевременно производить оплату коммунальных ресурсов, поставленных ресурсоснабжающей организацией для надлежащей эксплуатации общедомового имущества многоквартирного дома (освещение мест общего пользования, лифтовое оборудование, насосы подъема воды и др.).

3.3.12. Не допускать порчи общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.3.13. Следить за техническим состоянием внутриквартирных приборов учета, целостностью пломб и сроком поверки данных приборов.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.4.2. Реализовывать иные права, вытекающие из прав собственности на помещение предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией её обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.4.5. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов.

3.4.7. Привлекать для контроля за содержанием общего имущества контрольные органы администрации муниципального образования и Государственную жилищную инспекцию.

4. Расчеты по договору

4.1. Цена договора включает в себя плату за жилое помещение в многоквартирном доме и взимается с 1 -го кв.м. общей площади (жилого, нежилого помещения) и составляет : _____ руб / кв.м:

- на управление — _____ руб/ кв.м;
- на содержание — _____ руб/ кв.м.;
- на текущий ремонт — _____ руб/ кв.м.

4.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается общим собранием, либо органом местного самоуправления в установленных законодательствах случаях. На каждый новый календарный год управляющая компания вправе индексировать тариф за содержание и ремонт жилья при наличии оснований (изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей).

4.3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых для содержания общего имущества многоквартирного дома, установлен в Приложении №3. При принятии органом местного самоуправления тарифов, по оплате за жилищно-коммунальные услуги, в рамках действующего законодательства, устанавливаются соответственно новые тарифы.

4.4. Управляющая организация обязана представлять платежные документы, на основании которых будет вноситься плата.

4.5. Плата за содержание и ремонт имущества многоквартирного дома вносится, на основании платежного документа, который предоставляется собственнику не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

Оплата коммунальных услуг производится Собственником помещений многоквартирного дома на расчетный счет Исполнителя коммунальных услуг путем оплаты в кассу Исполнителя либо в кассу специализированной организации, с которой Исполнителем заключен договор на прием платежей. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа, поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности.

4.6. Плата, предусмотренная п. 4.1 настоящего договора, Собственником вносится не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

Плата за коммунальные услуги, предоставляемые для содержания общего имущества многоквартирного дома, вносится в сроки, указанные энергоснабжающей организацией.

4.7. Допускается оплата указанных платежей через учреждения Главпочтамта России, уполномоченные банки и агентов по сбору платежей.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ и услуг, сроки начала проведения работ, стоимость работ и услуг и оплачивают их дополнительно. Оплата таких работ и услуг производится на основании выставленного Управляющей организацией каждому Собственнику счета на предоплату, путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Управляющей организации в течение 10 дней со дня выставления счета.

4.9. Работы и услуги, оказываемые в квартире Собственника, оплачиваются дополнительно. Оплата таких работ и услуг производится путем внесения денежных средств в кассу Управляющей организации по факту выполненных работ на основании действующих расценок.

4.10. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за данные услуги определяется в порядке, установленном постановлениями Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и от 13 августа 2006 г. № 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».

5. Контроль за деятельностью Управляющей организации

5.1. Собственник имеет право осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации.

5.2. Собственник помещения вправе:

5.2.1. Получать от управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

5.2.2. Проверять качество и периодичность оказания услуг и выполнение работ, в том числе путем проведения соответствующей экспертизы.

5.2.3. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту их устранения.

5.3. Собственники помещений многоквартирного дома выбирают «Уполномоченного представителя собственников помещений», через которое может осуществляться проверка и контроль выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

5.4. Управляющая организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с настоящим договором.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависят от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

6.2. К указанным обязательствам относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события, которые арбитражный суд признает и объявит случаями непреодолимой силы.

6.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на них, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

6.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьей, длятся более 1 месяца Стороны совместно определяют дальнейшую юридическую судьбу настоящего договора.

7. Расторжение договора

7.1. Изменение и расторжение данного договора осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, в следующих случаях:

- в одностороннем порядке на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома с обязательным уведомлением Управляющей организации об этом не позднее чем за два месяца в случае, если Управляющая организация не выполняет в полном объеме условий настоящего договора;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за два месяца, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.3. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

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

7.5. В случае досрочного расторжения договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом или выбора другой управляющей компании, собственники обязаны возместить управляющей организации неоплаченную стоимость выполненных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течении месяца с момента расторжения договора.

8. Заключительные положения

8.1 Условия данного договора являются обязательными для всех Собственников многоквартирного дома.

8.2 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй у «Управляющей

организации». Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику.

8.3 Право подписания дополнительных соглашений к настоящему договору предоставляется Уполномоченному представителю собственников помещений в многоквартирном доме.

9. Срок действия договора

9.1. Договор вступает в силу с «___» _____ 20__ г.

9.2. Договор заключен сроком до «___» _____ 20__ г.

9.3. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении договора за месяц до окончания срока его действия договор считается продленным на каждый последующий календарный год и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

9. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация

Собственник

ОАО «Новороссийская управляющая компания»
353900, г. Новороссийск, ул. Рубина д. 25
ИНН 2315135870 КПП 231501001
ОГРН 1072315006334
р/с 40702810000020004103
к/с 30101810800000000750
БИК 047908750
в ООО КБ «Газтрансбанк» г. Майкоп

Генеральный директор

_____ Т.П. Громова

**Состав общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу г. Новороссийск, ул. (пр.) _____**

- | | | |
|-----|---|-------|
| 1. | Общая площадь дома, м ² | _____ |
| 2. | Год постройки | _____ |
| 3. | Материал стен | _____ |
| 4. | Материал кровли | _____ |
| 5. | Этажность, шт. | _____ |
| 6. | Число подъездов, шт. | _____ |
| 7. | Число квартир, шт. | _____ |
| 8. | Межквартирные лестничные площадки, шт. | _____ |
| 9. | Лифты, лифтовые и иные шахты, шт. | _____ |
| 10. | Коридоры, шт. | _____ |
| 11. | Лестницы, шт. | _____ |
| 12. | Технические этажи (да,нет) | _____ |
| 13. | Чердак (да, нет) | _____ |
| 14. | Выход на кровлю (да, нет) | _____ |
| 15. | Подвалы, (да, нет) | _____ |
| 16. | Оборудование (механическое, электрическое, санитарно-
техническое, иное) (да, нет) | _____ |
| 17. | Внутридомовые инженерные сети: | _____ |
| - | холодного водоснабжения (да, нет) | _____ |
| - | горячего водоснабжения (да, нет) | _____ |
| - | Теплоснабжения (да, нет) | _____ |
| - | канализации (да, нет) | _____ |
| - | Электроснабжение (да, нет) | _____ |
| | | _____ |

ОАО «Новороссийская управляющая компания»
353900, г. Новороссийск, ул. Рубина д. 25
ИНН 2315135870 КПП 231501001
ОГРН 1072315006334
р/с 40702810000020004103
к/с 30101810800000000750
БИК 047908750
в ООО КБ «Газтрансбанк» г. Майкоп

Генеральный директор

_____ Т.П. Громова

**Перечень основных коммунальных услуг
для многоквартирного дома , предоставляемых управляющей компанией**

- | |
|---|
| 1. Услуги отопления
2. Услуги горячего водоснабжения |
|---|

Примечание:

При установлении тарифов на коммунальные услуги, согласно действующему законодательству, применяются тарифы с момента их вступления в действие.

Управляющая организация	Собственник
<p>ОАО «Новороссийская управляющая компания» 353900, г. Новороссийск, ул. Рубина д. 25 ИНН 2315135870 КПП 231501001 ОГРН 1072315006334 р/с 40702810000020004103 к/с 30101810800000000750 БИК 047908750 в ООО КБ «Газтрансбанк» г. Майкоп</p> <p>Генеральный директор _____ Т.П. Громова</p>	