

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

« ____ » _____ 200__ г.

г.Барнаул

№ _____

Собственники жилых помещений (квартиры, части квартиры, комнаты):
в доме № _____ по улице _____, г.Барнаул, общей площадью _____ кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «Управляющая компания жилищного хозяйства Индустриального района г.Барнаул», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Фаныгиной Маргариты Константиновны, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания дома и земельного участка на котором расположен дом и связанные с ним объекты недвижимости, своевременный ремонт общего имущества многоквартирного дома и расположенных на земельном участке объектов, решение вопросов владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения указанным имуществом, обеспечения коммунальными услугами собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя функции по управлению жилыми помещениями и объектами общей долевой собственности многоквартирного дома (далее имущество) с предоставлением услуг в соответствии с разделом 2 договора.

1.2. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частью квартир, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование обслуживающее более одного помещения в данном доме(технические подвалы), а также крыши, ограждающие, несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором находится указанный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.3.Техническая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление включает в себя: год постройки _____ г., общая площадь _____ кв.м., жилая площадь _____ кв.м., количество этажей _____, количество квартир _____ шт., количество л/счетов _____ шт., количество проживающих _____ чел., количество подъездов _____ шт., количество лифтов _____ шт., количество мусоропроводов _____ шт., площадь нежилых помещений _____ кв.м., площадь подвала _____ кв.м., площадь кровли _____ кв.м., материал кровли _____, материал стен _____, уборочная площадь _____ кв.м., вид отопления _____, горячая вода _____, холодная вода _____, канализация _____, электроплиты _____.

2. Управляющая организации обязана

2.1. Управлять имуществом Собственников строго по назначению в соответствии с целями, задачами, определяемыми общим собранием Собственников многоквартирного дома согласно Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 зарегистрированными Минюстом России 15 ноября 2003 г. № 5176.

2.2. Производить техническое обслуживание и текущий ремонт многоквартирного дома в соответствии с постановлением администрации г.Барнаула от 15.01.2007 № 19 «Об утверждении Примерного перечня работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

2.3. Разработать и реализовать перспективные (на срок действия договора) и текущие планы управления имуществом в соответствии с установленными настоящим договором целями и задачами.

2.4. Осуществлять планирование и организацию работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему ремонту переданного в управление имущества.

2.5. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания Собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,
- срок начала работ по проведению капитального ремонта,
- порядок финансирования капитального ремонта,
- сроки возмещения расходов,
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

2.6. Осуществлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.7. Перечень коммунальных и иных услуг, за которые отвечает Управляющая организация, включает :

- текущее содержание жилья;
- вывоз мусора;
- лифт;
- отопление;
- горячая вода;
- холодная вода;
- водоотведение

2.8. Организовать отбор организаций различных форм собственности для выполнения работ по текущему содержанию и обслуживанию имущества, выполнения капитального ремонта, а также специальных видов работ.

2.9. Заключать договоры на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда, оказания коммунальных услуг и другие необходимые договоры, связанные с эксплуатацией, текущим и капитальным ремонтом принятого в управление имущества.

2.10. Осуществлять систематический контроль за исполнением работ подрядными организациями с обязательным оформлением соответствующих актов в случаях некачественного выполнения работ по санитарному содержанию многоквартирного дома, нарушения договоров по поставке коммунальных услуг, нарушения гарантийных

обязательств по ремонтным и специальным работам и услуг, работам по реконструкции и модернизации многоквартирного дома, жилищного фонда, а также в иных случаях установленных по решению общего собрания собственников многоквартирного дома.

2.11. Вести детализированный учет работ и услуг, предоставляемых жилищно-коммунальными организациями Собственникам в том числе:

- регистрировать в соответствующих журналах все акты некачественно предоставленных (или отсутствующих в течение определенного времени) коммунальных услуг и услуг по санитарному содержанию и техническому обслуживанию;

- фиксировать качество и полноту объемов прочих видов работ в соответствующем журнале с указанием исполнителя, даты выполнения работ и гарантийных обязательств соответствующей подрядной организации;

2.12. Своевременно производить оплату выполненных работ, предоставленных жилищно-коммунальных услуг по заключенным договорам в соответствии с их фактически предоставленным качеством, соблюдать иные договорные обязательства по всем видам заключенных договоров.

2.13. Производить начисление платежей Собственникам за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

2.14. Вести лицевые счета и карточки учета Собственников, арендаторов жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, иные аналогичные формы учета.

2.15. Принимать соответствующие меры по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей за техническое обслуживание и предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

2.16. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление имущества путем организации работы соответствующей службы.

2.17. Рассматривать предложения, заявления и жалобы, поступающие от Собственников и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.18. Систематически, при каждом изменении тарифов на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги, в течении 10 дней с момента принятия соответствующего решения информировать Собственников о перечне, цене, стандартах качества, видах и периодичности выполняемых подрядными организациями работ и оказываемых жилищно-коммунальных услуг.

2.19. Обеспечить следующие параметры качества услуг по управлению переданным имуществом:

- наличие и своевременная корректировка текущих планов работ;

- непрерывная круглосуточная связь с диспетчерской и аварийной службами;

- устранение аварийных ситуаций;

- подготовка имущества к сезонной эксплуатации;

- подготовка и предоставление на утверждение собственников многоквартирного дома графика капитального ремонта в соответствии со сметой расходов на текущий период;

- соблюдение установленных сроков планово-предупредительных, текущих и капитальных ремонтов;

- соблюдение установленных стандартов качества технического и санитарного состояния имущества, соблюдения установленных стандартов качества предоставления коммунальных услуг;

- соблюдение режима предоставления коммунальных услуг в соответствии с установленными стандартами.

2.20. Предоставлять ежегодно в течении первого квартала текущего года отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год.

2.21. Оказывать дополнительные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования, не относящихся к текущему ремонту, по договорным ценам.

2.22. Организовать работу паспортного стола, производить регистрацию и снятие граждан Российской Федерации с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства в жилых помещениях.

3. Управляющая организация имеет право

3.1. Пользоваться переданным имуществом в соответствии с его назначением и условиями настоящего договора.

3.2. Распоряжаться (сдавать в аренду, во временное пользование и т.д.) объектами общей долевой собственности по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

3.3. Обращаться к Собственникам помещений многоквартирного дома с предложением о пересмотре тарифов на оказываемые услуги.

3.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению, а также подрядных работ по содержанию и эксплуатации переданного имущества.

3.5. Распоряжаться всеми финансовыми ресурсами, поступающими из соответствующих источников с учетом ограничений, установленных в настоящем договоре.

3.6. Формировать перечень и объемы договорных работ по содержанию переданного имущества каждым из подрядчиков по выполнению специальных работ и капитальных ремонтов.

3.7. Предоставлять дополнительные услуги при условии их полной оплаты.

3.8. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах теплоснабжения, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учёта, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

4. Обязанности собственников

4.1. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РФ, Правила предоставления коммунальных услуг, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Нести расходы по содержанию принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на расчётный счёт или в кассу Управляющей организации.

4.4. Рассматривать и принимать решения в течение 30 дней с момента подачи предложения Управляющей организации по вопросам управления, содержания, улучшения состояния переданного имущества, финансового обеспечения его содержания и эксплуатации, включая изменение размера денежных средств, выделяемых на эти цели. В случае вынесения отказа по предложениям Управляющей организации предоставлять ей письменное мотивированное заключение по причинам данного отказа.

4.5. Предоставить Управляющей организации техническую и другую документацию, необходимую для выполнения взятых на себя обязательств.

4.6. Утверждать на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома планы гарантированного финансирования (финансовый план) Управляющей организации на финансовый год.

5

4.7. Утверждать на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома размер платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома и вносить установленную плату.

4.8. Утверждать на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома размер расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме и оплачивать установленные расходы.

4.9. Утверждать на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома размер расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома и оплачивать установленные расходы.

4.10. Оплачивать дополнительные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования, не относящихся к текущему ремонту, по договорным ценам.

5. Собственники имеют право

5.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией её обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу.

5.2. При наличии технических возможностей установить за свой счёт индивидуальные для пользователей помещений приборы учёта воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

6. Порядок расчётов по договору

6.1. Управляющая организация получает средства, необходимые для выполнения взятых на себя обязательств из следующих источников:

- средства Собственников, поступающие за предоставленные жилищно-коммунальные услуги (за исключением услуг, оплачиваемых населением непосредственно их производителям);
- бюджетные средства на государственную поддержку жилищно-коммунального хозяйства;
- платежи арендаторов нежилых помещений многоквартирного дома за жилищно-коммунальные услуги;
- заёмные средства;
- прочие доходы, полученные за выполнение работ по управлению объектами недвижимости, в рамках настоящего договора;
- иные, не запрещённые действующим законодательством источники.

6.2. Размер платы за жилое помещение и за коммунальные услуги, подлежащие внесению гражданами, отражаются в платёжных документах (счетах-квитанциях, расчётных книжках, счетах или других документах).

6.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

6.4. Размер платы по содержанию и ремонту жилого помещения и за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с тарифами утвержденными постановлением администрации г.Барнаула .

6

6.5. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учётом льгот. При этом граждане должны представить Управляющей организации документы, удостоверенные органами социальной защиты, подтверждающие право на льготу.

6.6. Граждане, имеющие право на субсидии, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги исходя из размера платы, рассчитанной с учётом её снижения на сумму предоставленной гражданам субсидии.

При введении порядка предоставления субсидий путём перечисления денежных средств

на персонифицированные счета граждане, имеющие право на субсидии на оплату содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, вносят плату, установленную настоящим договором, в полном объёме.

6.7. Внесение платы осуществляется Собственниками жилых помещений на расчётный счёт или в кассу Управляющей организации на основании платёжных документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков.

6.8. При оказании гражданам услуг по содержанию жилья, выполнении работ по ремонту жилья, предоставлении коммунальных услуг с нарушением их перечня, объёмов и качества, учитываемых при установлении соответствующих цен и тарифов, производится перерасчёт размеров подлежащей внесению платы, в соответствии с методикой, утверждаемой постановлением администрации г.Барнаула.

7. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несёт ответственность установленную действующим законодательством.

7.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и т.д) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

7.3. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, разрешаются путём переговоров. В случае невозможности разрешения споров по соглашению сторон, споры по настоящему договору рассматриваются в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор заключён сроком на 5лет,
с « _____ » _____ 2007 г. по « _____ » _____ 200__ г.

9. Условия изменения и прекращения договора, прочие условия

