

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным домом по адресу: Россия, Челябинская область, Миасский городской округ, озеро Большой Еланчик, дом Литера «___»

г. Челябинск

«___» _____ 2016 г.

Управляющая организация ООО «Резиденция «Заповедный Берег», именуемое далее по тексту «Исполнитель», в лице директора Мозолева Виктора Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и граждане, именуемые в дальнейшем «Собственник» _____ паспорт серия _____

№ _____ выдан _____ дата выдачи _____, являюсь собственником (доли) жилого помещения-квартиры № _____ общей площадью _____ кв.м., в многоквартирном доме Литера «___» на озере Большой Еланчик, Миасский городской округ, Челябинская область, на основании договора купли-продажи от _____, номер регистрации _____ и Свидетельства о государственной регистрации _____ права _____ серии _____, выданного _____ именуемые _____ в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу: Россия, Челябинская область, Миасский городской округ, озеро Большой Еланчик, дом Литера «___», о выборе управляющей организации для управления многоквартирным домом от «25» сентября 2012 г. № 1.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация, определившаяся решением собственников, для возмездного управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Россия, Челябинская область, Миасский городской округ, озеро Большой Еланчик, дом Литера «___», обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

- 2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (Перечень работ указан в Приложении №2);
- 2.3.2. Предоставление коммунальных услуг надлежащего качества Собственникам помещений в многоквартирном доме;
- 2.3.3. Ведение лицевых счетов Собственников по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, капитальный ремонт, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;
- 2.3.4. Ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, капитальный ремонт и наем, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;
- 2.3.5. Представление интересов Собственников по общему имуществу дома во всех инстанциях;
- 2.3.6. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома;
- 2.3.7. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов;
- 2.3.8. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;
- 2.3.9. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;
- 2.3.10. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
- 3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома в состоянии, обеспечивающем:
 - соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома;
 - безопасность для жизни и здоровья граждан;
 - доступность пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования;
 - соблюдение прав и законных интересов собственников помещений;
 - поддержания архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:
 - осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
 - освещение помещений общего пользования;
 - сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
 - меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
 - текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.
- 3.1.3. Предоставлять Собственнику на законных основаниях пользующимся помещением(ями) коммунальные услуги:
 - электроснабжение;

- тепло и водоснабжение;

а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.1.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.1.5. При проведении работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.6. Предупреждать Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.9. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома организовывать проведение работ капитального характера.

3.1.10. Ежеквартально составлять отчеты о поступлении и расходовании денежных средств.

3.1.12. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.1.13. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах.

3.1.14. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг.

3.1.15. По обращению Собственников помещений многоквартирного дома, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения, возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора, в том числе на общем собрании Собственников помещений дома.

3.1.16. Производить начисление платежей, установленных в п.4 Договора, обеспечивая выставление счета-извещения в срок до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.17. Производить сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги.

Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственников в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, с предупреждением его не позднее, чем за 1 (один) день до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.3.2.4.

3.2.6. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственниками или иными пользователями требований.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

Собственники обязаны:

3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

3.3.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.5. Своевременно вносить 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 жилом доме, плату за коммунальные услуги.

3.3.6. Уведомить о начале работ по переустройству помещений в 3 (трех) дневный срок;

3.3.7. За счет собственных средств в 3 (трех) дневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке внести изменения в находящийся у Управляющей организации технический паспорт дома, связанные с произведенной им переустройством, перепланировкой помещений.

3.3.8. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:

- осмотра приборов учета и контроля;

- осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома, а при аварийных ситуациях – в любое время.

3.3.9. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

- дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

- датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3.11. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.12. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т. д.), в помещении Собственника, за свой счет организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности.

3.3.13. При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

- предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника;
- рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

3.3.14. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность;

Собственник имеет право:

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.

3.4.3. Знакомиться с документами, связанными с управлением.

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно - правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги;
- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом в размере 8%;
- Размер платы за коммунальные услуги (теплоснабжение, горячая и холодная вода, электроэнергия) определяется по ценам и тарифам, утвержденным Постановлением Государственного комитета «Единый тарифный орган Челябинской области» соразмерно общей площади помещения Собственника;
- плата за содержание дома, в т.ч. плата за уборку придомовой территории и уборку мест общего имущества;
- за освещение территории Резиденции (Целевой взнос);
- за благоустройство территории Резиденции (Целевой взнос);
- за охрану территории Резиденции (Целевой взнос);
- за аренду земельного и лесного участков Резиденции (Целевой взнос);
- плата за услуги Расчетного центра (Целевой взнос);
- плата по факту выполненных работ, за обслуживание и замену общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов по горячей и холодной воде, системы тепло-энергоснабжения, видеонаблюдения, светильников, установленных на территории Резиденции;
- плата за вывоз ТБО;
- плата за чистку дна акватории арендованного участка озера Б. Еланчик, сезонное исследование воды и почвы прибрежной полосы;
- за противоклещевую обработку территории Резиденции;
- плата за текущий и капитальный ремонт, осуществляется из резервного фонда ремонта общего имущества многоквартирного дома созданного по решению общего собрания собственников, согласно Приложения №3 к договору.

4.2. Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета-извещения о платеже, выставленном Управляющей организацией не позднее 20 числа месяца следующего за истекшим. В выставленном счете-извещении указываются сведения согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.3. Срок внесения платежей – до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

4.4. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.6. Все поступающие Управляющей организации денежные средства зачисляются на расчетный счет и используются строго по назначению.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;

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

5.4. В случае неуплаты Собственником платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, до 20 числа месяца, следующего за истекшим. Управляющая организация вправе взыскивать с него пени в размере установленном Законодательством РФ.

5.5. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

5.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

6.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
- своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на срок 1 год и вступает в силу с момента подписания.

8.2. «Стороны» имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по одностороннему требованию одной из «Сторон» по письменному извещению врученному противоположной «Стороне» под расписку. Собственники принимают решение о расторжении или изменении настоящего Договора на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

8.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора.

8.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 10 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

8.6. Если за 30 дней до истечения срока договора ни одна из сторон не заявит о его расторжении, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.