

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Пенза

«__» _____ 201 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Территория жизни» в лице директора Дунаева Романа Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая компания**, с одной стороны, и **Собственник** помещения в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Пенза ул. Генерала Глазунова д.5, квартира № _____; _____ года рождения, паспорт гражданина РФ серия _____ № _____, выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____, действующий от своего имени, заключили настоящий договор о следующем :

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Целью договора управления многоквартирным домом является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и размещения юридических лиц, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных и иных услуг гражданам и юридическим лицам, проживающим и расположенным в доме.

1.2. Понятия, используемые в договоре:

Многоквартирный дом – индивидуально определенное здание, состоящее из жилых и обособленных встроенных (пристроенных) нежилых помещений, которые находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами и юридическими лицами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием и размещением в таком здании.

Собственник помещения – физическое, юридическое лицо, муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация, обладающее помещением в данном доме на праве собственности.

Общее имущество – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и обособленных встроенных (пристроенных) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (в том числе чердаки, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, индивидуальный тепловой пункт, узлы управления, трансформаторные подстанции, противопожарные системы, пожарные сигнализации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме), крыши, ограждающие и 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 расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве собственности на общее имущество – доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащая собственнику помещения в этом доме; определяется как отношение площади помещения собственника к общей площади всех помещений в доме, а для собственника комнаты в коммунальной квартире – как отношение суммы площади комнаты и доли в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире к общей площади всех помещений в доме.

Содержание общего имущества (техническое обслуживание) – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием многоквартирного дома, поддержанию его в пригодном для нормальной эксплуатации состоянии (работоспособности, исправности), наладке и регулированию инженерных систем.

Текущий ремонт – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановлению работоспособности) элементов, оборудования, и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт - комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей здания, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилого здания с установкой приборов учета тепла, воды электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

1.3. Настоящий договор является самостоятельным видом гражданско-правовых договоров, предусмотренных законом, является публичным, содержит элементы договоров возмездного оказания услуг, подряда и доверительного управления, заключен со множественностью лиц на стороне Собственника.

1.4. Условия настоящего договора, утвержденные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, являются обязательными для всех собственников помещений в данном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания по заданию собственников помещений в течение срока договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в

доме по адресу: г. Пенза ул. Генерала Глазунова, д.5, организовать снабжение собственников помещений коммунальными услугами, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (часть 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

2.2. Собственники помещений поручают Управляющей компании заключать от их имени договоры на оказание коммунальных услуг и иные договоры, в этих целях наделяют Управляющую компанию полномочием подписывать договоры от имени собственников помещений.

2.3. Собственники жилых помещений осуществляют оплату за потребленную электрическую энергию в своей квартире. Оплата за электроэнергию в местах общего пользования, за уличное освещение производится пропорционально приобретенной площади жилых помещений.

2.4. Собственники жилых помещений, установившие индивидуальные теплосчетчики оплачивают за потребленную тепловую энергию согласно показаний приборов учета с учетом потерь до приборов учета.

2.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома указаны в Приложении №1, данный перечень может быть изменен путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору в порядке, предусмотренном для согласования условий настоящего договора.

2.6. В перечень оказываемых коммунальных услуг входят: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроэнергия, за исключением случаев, предусмотренных в ст.157.2 ЖК РФ.

2.7. Производство капитального ремонта общего имущества осуществляется на основании отдельно заключаемого договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Собственник вправе:

3.1.1. пользоваться коммунальными и другими услугами, оказываемыми Управляющей компанией по настоящему договору;

3.1.2. получать результат работ, выполненных Управляющей компанией по настоящему договору;

3.1.3. осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах, проверках общего имущества в доме;

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. своевременно, и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги;

3.2.2. своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и предоставлять их в ресурсоснабжающую организацию (в Управляющую компанию) до 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца;

3.2.3. принимать участие в расходах на текущий и капитальный ремонт общего имущества дома пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество;

3.2.4. соблюдать чистоту и порядок в доме, бережно относиться к общему имуществу в доме и на придомовой территории;

3.2.5. принимать меры к обеспечению сохранности общего имущества дома, не допускать проникновения третьих лиц в подвальные и чердачные помещения;

3.2.6. добросовестно и разумно выполнять обязанности по настоящему договору;

3.2.7. использовать жилое(нежилое) помещение, общедомовое имущество МКД по назначению;

3.2.8. осуществлять пользование помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов третьих лиц;

3.2.9. немедленно принимать меры к устранению обнаруженных неисправностей в доме, в случае необходимости сообщать о них Управляющей компании;

3.2.10. допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников Управляющей компании и сотрудников уполномоченных органов для проведения осмотра состояния жилого помещения, для снятия показаний приборов учета, а также выполнения необходимых ремонтных работ;

3.2.11. не производить переустройство или перепланировку помещения в нарушение установленного порядка;

3.2.12. выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

3.2.13. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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

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

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

ж) не создавать повышенного шума в помещениях Собственника и местах общего пользования с 23.00 часов до 06.00 часов (при производстве ремонтных работ с 21.00 часов до 8.00 часов);

3.2.14. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.2.15. Нести ответственность за сохранность, работоспособность и своевременную поверку индивидуальных приборов учета.

3.2.16. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) совместно с Собственником

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. (для физических лиц) и наименование (для юридических лиц) нового собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представлять Управляющей компании документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.2.17. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы по содержанию контейнерной площадки включая случаи расположения специализированного контейнера вне придомовой территории дома.

3.3. Управляющая компания вправе:

3.3.1. принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт в многоквартирном доме, коммунальные и прочие услуги.

3.3.2. выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.3.3. в случае непредставления сведений, указанных в п. 3.2.2. производить расчеты согласно нормы потребления вышеуказанных услуг.

3.3.4. приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) в случае неполной оплаты коммунальных услуг. Под неполной оплатой понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из нормативов потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

3.3.5. По решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, иных конструкций и оборудования, для установки которых предполагается использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома, а полученные доходы направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с уставом Управляющей компании.

3.3.6. В случае образования просроченной задолженности по оплате Собственником коммунальных услуг, технического обслуживания и дополнительных услуг, Управляющая компания вправе предоставлять имеющуюся у нее информацию о Собственнике третьим лицам.

3.3.7. Вправе предъявлять требования о компенсации убытков причиненных виновными действиями собственника(ов) помещения.

3.3.8. При выявлении факта несоответствия количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц в жилом помещении производить начисление платы за коммунальные услуги, исходя из установленного количества фактически проживающих лиц.

3.3.9. Вправе не чаще чем 1 раз в календарный год проводить индексацию размера платы за содержания и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома согласно уровню инфляции или на индекс потребительских цен, рассчитываемы Госкомстатом РФ за каждый предыдущий год (по данным Пензенской области).

3.4. Управляющая компания обязана:

3.4.1. осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, руководствуясь целями, указанными в пункте 1.4 договора;

3.4.2. соблюдать действующее законодательство, указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, технические регламенты, санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, гигиенические нормативы, технические правила и нормы;

3.4.3. вести учет прихода и расхода денежных средств, перечисленных собственниками и пользователями жилых помещений в счет платы за помещения;

3.4.4. оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в соответствии с Приложением №1;

3.4.5. предоставлять коммунальные услуги за исключением случаев, предусмотренных в ст.157.2 ЖК РФ;

3.4.6. 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;

3.4.7. информировать о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного настоящим договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома;

3.4.8. информировать Собственника об изменении размера платы, стоимости коммунальных услуг, не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов на основании которых будет вноситься плата;

3.4.9. о результатах проведенной работы информировать собственников помещений либо путем размещения объявлений и соответствующей информации на информационных щитах (досках объявлений) в местах общего пользования многоквартирного дома, либо на общих собраниях собственников, либо на сайте управляющей организации территорияжизни.рф, либо на сайте ГИС ЖКХ.

3.4.10. осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае однократного нарушения Собственником подпункта 3.2.1 пункта 3.2 настоящего договора Управляющая компания вправе объявить предупреждение и за неисполнение денежного обязательства потребовать уплаты пени в соответствии с Разделом VII Жилищного кодекса РФ.

4.2. Управляющая компания вправе произвести отключение от отдельных видов коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Ответственность за сохранность и поддержание в рабочем состоянии внутриквартирного оборудования и сетей несет Собственник. Границей ответственности считается электросчетчик, отключающее устройство (рубильник, вентиль, кран).

4.4. При неисправности установленных приборов учета расхода воды, расположенного в помещении собственника, при отсутствии такого прибора, при пользовании помещением третьими лицами, о проживании которых Управляющая компания не уведомлена, количество израсходованной воды определяется согласно законодательства.

4.5. Управляющая компания, согласно Федерального закона 116-ФЗ от 21.07.1997г. «О промышленной безопасности на опасных производственных объектах» несет ответственность за техническое состояние и безопасную работу лифтового оборудования и другие работы, связанные с эксплуатацией грузоподъемных механизмов.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена договора (совокупная стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, указанных в Приложении №1,) формируется на основании предложения Управляющей организации и утверждается собственниками многоквартирного дома.

5.2. Цена договора включает сумму, подлежащую уплате в бюджеты соответствующего уровня в качестве налогов, а также включает компенсацию издержек и вознаграждение Управляющей компании за выполнение работ и оказание услуг по настоящему договору.

5.3. Плата за помещение включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества;
- плату за коммунальные услуги.

5.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД устанавливается для Собственника согласно Приложению №1 и составляет 19 рублей 69 коп. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

Решение о пересмотре размера оплаты за содержание и ремонт жилого помещения может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей компании.

5.5. Дополнительно может взиматься плата: за подключение, техническое обслуживание и освидетельствование лифтов, подключение электроподстанций, домофон, за вывоз строительного мусора пропорционально площади жилого помещения многоквартирного дома.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется согласно действующим тарифам, исходя из фактического потребления, определяемого по квартирным и общим приборам учета.

5.7. Плата за жилое помещение вносится ежемесячно не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за расчетным по платежным реквизитам и в размере, указанном в счете-квитанции.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета – определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации. При отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

5.9. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, если решение такого собрания отсутствует, то плата за содержание и ремонт общего имущества определяется в соответствии с установленным органом местного самоуправления размером платы за содержание и ремонт жилого помещения для муниципального жилищного фонда в г. Пензе в случае его отсутствия, размер платы определяется на основании установленного размера за предыдущий период с учетом индекса роста потребительских цен.

5.10. В выставленном Управляющей организацией платежном документе для собственников жилых помещений указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих

(зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов по индивидуальному прибору учета, показания общедомового прибора учета в виде расхода за отчетный период, установленные тарифы на коммунальные и дополнительные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, а так же иная информация, определяемая в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6. СРОК ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор заключен на срок один год и действует с момента подписания его сторонами. В случае, если ни одна из сторон не заявит о расторжении, договор считается пролонгированным на тот же срок.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, за исключением случая, предусмотренного пунктом 8.2 договора.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон с уведомлением другой стороны не менее, чем за два месяца.

8.2. Сторона имеет право расторгнуть договор только в случае полного исполнения принятых на себя обязательств.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

9.2. Один экземпляр хранится в Управляющей компании, второй хранится у собственника помещений.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ:

Приложение №1 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Юр.адрес 440072 г. Пенза, ул. Измайлова 6б, 1эт.

ОГРН 1145836002663

ИНН 5836661813,КПП 583401001

Банковские реквизиты

ООО «Территория жизни»

р/с 40702810848000001421

в Пензенском ОСБ №8624,г.Пенза

к/с 30101810000000000635

БИК 045655635

Директор ООО «Территория жизни»

_____ Дунаев Р.В.

тел. 8(841-2)69-40-50,
офис№2, ул. Генерала Глазунова, 19, пом.209

СОБСТВЕННИК

Ф.И.О. _____

Место и дата рождения _____

Паспорт серия _____ № _____

Выдан _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Тел. _____

e-mail: _____

Вид, номер и дата государственной регистрации
права: _____

_____/_____/_____

ПЕРЕЧЕНЬ услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества

1. Уборка общих помещений и придомовой территории:

- очистка придомовой территории от снега – по мере необходимости;
- очистка придомовой территории от мусора – по мере необходимости;
- очистка урн - по мере необходимости;
- очистка водостоков – по мере необходимости;
- удаление с крыш снега и наледей – по мере необходимости;
- очистка кровли от мусора, грязи, листьев – по мере необходимости.

2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы:

- обслуживание теплового пункта: согласно сметы;
- периодические осмотры систем ГВС, ХВС, СО, КС – по мере необходимости;
- ревизия запорной арматуры, кранов, вентилей – два раза в год, по графику;
- промывка систем центрального отопления – по мере необходимости;
- ремонт приборов отопления в местах общего пользования – по мере необходимости;
- очистка грязевиков, воздухоотборников – один раз в год;
- прочистка трубопроводов – по мере необходимости;
- откачка воды в подвале – по мере необходимости.

3. Эксплуатация электрического оборудования:

- техническое обслуживание трансформаторной подстанции: согласно сметы;
- периодический осмотр и ревизия внутридомовых электросетей – 2 раза в год, по графику;
- замена перегоревших ламп при входах в подъездах, на технических этажах, на посадочных площадках у лифта – по мере необходимости.

4. Конструктивные элементы жилого дома:

- периодические осмотры жилого дома – два раза в год;
- восстановление запирающих устройств в тех.подполье, подвалы, чердаки, выходы на кровлю – по мере необходимости;
- периодические проверки вент. каналов – по мере необходимости;
- санитарная обработка технических подвалов – по смете;
- обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств – по мере необходимости;
- закрытие, раскрытие продухов – два раза в год;
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и покрытий парапета, а также трубопроводов водоотводящих устройств – по смете;
- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах – по смете.

5. Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий:

- восстановление нумерации подъездов, этажей, домов, названия улиц – по мере необходимости;
- мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм и ограждений – по мере необходимости;
- покос травы на газонах, полив насаждений – по мере необходимости;
- проверка состояния продухов в цоколях зданий – по мере необходимости;
- озеленение территории;

6. Аварийное обслуживание ИС:

- обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций) согласно сметы – круглосуточно;
- укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома – по мере необходимости;
- при обнаружении признаков повреждения элементов жилого дома принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждение дальнейшего развития деформации – по мере обнаружения;
- устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ХВС, ГВС, СО, КС – по мере обнаружения;
- ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования в местах общего пользования – по мере необходимости.

От управляющей компании:
Директор ООО «Территория жизни»

_____ Дунаев Р.В.

От собственника:
