

Договор управления многоквартирным домом

г. Жуковский

« » _____ 200__ г.

Граждане – собственники жилых помещений, именуемые в дальнейшем **Собственники жилых помещений**, собственники жилых помещений и владельцы жилых помещений по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм, именуемые в дальнейшем **Наймодатели**, а также собственники нежилых помещений или (и) их владельцы по иным законным основаниям (согласно списку, приведенному в Приложении 1в к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Владельцы нежилых помещений**, и именуемые все вместе **Заказчики**, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью предприятие МЖК «Эврика», в лице Генерального директора Красникова Г.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату обязательств по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Гагарина, д.85 (далее – многоквартирный дом), организации содержания и ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, обеспечению предоставления коммунальных услуг Заказчикам, а также иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, определен ЖК РФ.

1.3. Управляющая организация выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003г., а также «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ № 49 от 13.08.2006г.

1.4. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

Плата за капитальный ремонт общего имущества устанавливается в размере, соответствующему стандарту стоимости капитального ремонта, установленному законами РФ, законами МО, иными нормативными актами.

1.5. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном жилом доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от своего имени и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах.

1.6. Управляющая организация организывает обеспечение пользователей

помещений коммунальными услугами: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения от собственного имени и за счет пользователей помещений договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений и в целях производственного потребления Владельцами нежилых помещений.

1.7. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации:

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений относительно пользования принадлежащими им помещениями обязаны:

2.1.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением.

2.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ).

2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.4. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри помещения.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

2.1.8. Извещать Управляющую организацию в течение 5 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 30 дней.

2.1.9. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

2.1.10. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях не использования Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

2.1.11. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.12. Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией, установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.1.13. Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией, проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения.

2.1.14. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

2.1.15. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, предусмотренные действующим законодательством РФ и нормативными актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

2.2. Наймодатели жилых помещений обязаны:

2.2.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 30 дней с момента заключения настоящего договора направить нанимателям извещение с выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адресов и телефонов руководителя Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб.

При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник обязан информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией и обеспечении предоставления ею коммунальных услуг.

2.2.2. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

2.2.3. При изменении размеров платы за коммунальные услуги, а также размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений путем снижения размеров такой платы, установленных настоящим договором, произвести необходимые действия по соответствующему уведомлению Управляющей организации и доплатить Управляющей организации соответствующую разницу в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

2.2.4. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

2.2.5. До заселения жилых помещений нести расходы на содержание жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату услуг отопления.

2.2.6. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, в срок не позднее 30 с момента заключения настоящего договора.

2.2.7. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма, после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя).

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее 30 дней со дня подписания настоящего договора.

2.3.2. Организовать выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

2.3.3. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями от своего имени и за счет Заказчиков в порядке, предусмотренном настоящим договором.

2.3.4. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.3.5. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.3.6. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.3.7. Обеспечить своевременное (за 3 календарных дня до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 15 часов с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.3.8. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.3.9. В порядке, установленном настоящим договором, направлять Собственникам жилых помещений, нанимателям, Владельцам нежилых помещений, а также Наймодателям - до заселения жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.3.11. Рассматривать в течение 30 дней жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.3.12. В течение 5 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг, а также проектов переустройства и (или) перепланировки.

3. Права сторон

3.1. Заказчики имеют право:

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

3.1.2. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества многоквартирного дома) и коммунальных услуг.

3.1.3. Организовать за свой счет работу консьержки и охрану прилегающей территории, а также другие мероприятия по улучшению комфорта и безопасности проживания.

3.1.4. Собственники помещений в многоквартирном жилом доме имеют право избирать полномочного представителя от каждого подъезда для принятия решения по конкретному вопросу, отнесенному ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, в порядке, установленном ст. 45-48 ЖК РФ.

3.2. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений не вправе:

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулируюшую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.2.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.2.5. Самостоятельно, без согласования с Управляющей организацией, менять внешний облик фасада многоквартирного дома, в том числе остекление балконов, лоджий.

3.2.6. Производить перепланировку квартиры и изменения строительных

конструкций дополнительного инженерного оборудования без согласования с управляющей организацией.

3.2.7. Использовать придомовую территорию для установки гаражей типа «ракушка» и иных построек хозяйственного назначения.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Заказчиков и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или пользователей помещений.

3.3.4. 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 тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.3.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.6. При существенном возростании стоимости оказываемых третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора, Управляющая организация вправе увеличить цену договора.

3.3.7. В случае необходимости принимать решение о сроках начала капитального ремонта многоквартирного жилого дома, необходимом объеме работ, стоимости материалов и порядке финансирования ремонта.

3.3.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, принятыми в соответствии с ним федеральными законами, иными нормативными актами РФ и договором.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Плата за жилищно-коммунальные услуги включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоснабжение, отопление.

Размер платежей за содержание и ремонт жилого помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации в порядке, предусмотренном ст. 45-48 ЖК РФ и устанавливается на срок один год.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме МЖК не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер может быть установлен по предложению управляющей компании и согласован Администрацией городского округа Жуковский и не должен превышать размер, утвержденный Администрацией Московской области на год.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета.

До момента принятия приборов учета в эксплуатацию Управляющей организацией размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органом местного самоуправления.

Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим договором, рассчитываются по тарифам, установленным органами местного самоуправления.

4.1.2. При принятии Управляющей организацией решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, определенная в соответствии с п. 1.4. настоящего договора, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

4.1.3. Не использование Собственником и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

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

4.1.5. Внесение платы осуществляется нанимателями, Собственниками жилых помещений, Наймодателями и Владельцами нежилых помещений (далее – плательщики) на расчетный счет Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков.

4.1.6. Платежные документы представляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.7. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.8. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия договора, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие.

4.1.9. При изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в период действия договора, заключения дополнительного соглашения сторон о

внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется. При расчетах за плату за содержание и ремонт жилого помещения, будут применяться новые размеры с даты введения их в действие.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков и нанимателей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.1.2. Управляющая организация не несет ответственности за полноту и качество коммунальных услуг в случае их недопоставки или отсутствия со стороны исполнителей, осуществляющих их поставку, вызванные техническими неисправностями, аварийными или ремонтными работами, постановлениями местных органов власти.

5.2. Ответственность Заказчиков:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Заказчиков ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

5.2.4. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, Владельцами нежилых помещений).

5.2.5. В случае нарушения Заказчиками сроков оплаты, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация имеет право начислить пени, согласно статьи 155 пункт 14 Жилищного кодекса РФ.

5.3. Условия освобождения от ответственности

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в срок не позднее 30 марта года, следующим за отчетным.

8. Прочие условия

8.1. Срок действия настоящего договора пять лет.

Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до 01 января 2013 года.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.3. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации. Собственники жилых помещений вправе получить ксерокопию настоящего договора.

8.5. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

При этом новый Заказчик присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

8.6. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

Реквизиты Управляющей организации:

Общество с Ограниченной Ответственностью предприятие МЖК «Эврика»
140180, Московская обл., г. Жуковский, ул. Гагарина, д.85

ИНН 5013006577

КПП 501301001

ОКПО 18031225

ОГРН 1025001629553

р/с 40702810600000000131

в Жуковском ф-ле АКБ «Тройка»

к/с 30101810900000000409

БИК 044660409

Генеральный директор ООО МЖК «Эврика»

_____/ Г.А. Красников /