

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

«Индивидуальный предприниматель», именуемый в дальнейшем «Управляющий» в лице Сайчик Ольги Леонидовны, действующий на основании свидетельства № 310741710400074 от 14.04.2010г. по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и собственник помещения

Именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о ниже следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: г. Сатка, ул. ~~Солнечная~~ ~~дом №27~~ кв. № _____, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещений в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2 Управляющий – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и содержанием многоквартирного дома.

1.3 Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющий на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию жилого многоквартирного дома. В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4 Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещений в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а так же крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и около домового территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте.

1.5 Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, 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.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Собственник обязан уведомлять Управляющего о проживании иных лиц (не членов семьи) в данной жилой квартире, а так же предоставить данные о себе, либо о членах семьи, если таковые не проживают по той или иной причине в жилой квартире многоквартирного дома, для устранения какой либо возникшей аварийной ситуации. В противном случае Управляющий не несет, какой либо ответственности за причиненный вред жилой квартире Собственника.

1.6 Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.7 Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Предметом настоящего Договора является оказание услуг по Управлению и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Собственникам.

2.2 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1 Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, освещение, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2 Ремонт электропроводки в подъезде дома, а так же местах общего пользования.

2.2.3 Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой территории.

2.2.3.1 При проведении технических осмотров и обходов (обследований)

- Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных вентилях, уплотнение сгонов, устранение засоров);
- Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции до 2-х метров, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры);
- Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

- Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
 - Прочистка канализационного лежака;
 - Проверка исправности канализационных вытяжек;
 - Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
 - Частичный ремонт кровли до 2- кв.м.
- 2.2.3.2 При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период.
- Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание системы отопления;
 - Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
 - Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
 - Ремонт кровли (до 2-х кв.метров Содержанием, более 2-х кв. метров Текущий ремонт);
 - Остекление и закрытие чердачных люков и дверей выхода на кровлю;
 - Замена разбитых стекол окон, ремонт входных и тамбурных дверей в подъездах;
 - Установка пружин на входных дверях;
 - Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- 2.2.3.3 Санитарное содержание придомовой территории
- Уборка в зимний период
- Подметание территории - 1 раз в сутки
 - Посыпка территории - по необходимости
 - Очистка урн от мусора - 1 раз в 2 суток
- Уборка в теплый период
- Подметание территории - 1 раз в сутки
 - Уборка газонов - 1 раз в сутки
 - Очистка урн от мусора - 1 раз в 2 суток
 - Выкашивание газонов - 1 раз в сезон
- 2.2.3.4 Санитарное содержание лестничных клеток 4 раза в месяц
- Уборка в зимний период
- Влажная уборка лестничных маршей, клеток и обметание пыли с подоконников – 2 раза в месяц (при температуре ниже -10°C сухая уборка (подметание) 1-й и 2-й этажи)
 - Сухая (подметание) уборка лестничных маршей, клеток и обметание пыли с подоконника – 2 раза в месяц
 - Мытье окон, стен и дверей – 1 раза в год (весной)
- Уборка в летний период
- Влажная уборка лестничных маршей, клеток и обметание пыли с подоконников – 2 раза в месяц
 - Сухая (подметание) уборка лестничных маршей, клеток и обметание пыли с подоконника – 2 раза в месяц
- 2.2.3.4 Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
- 2.2.3.5 Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
- 2.2.3.6 Техническое обслуживание помещения Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполненных работ входит в оплату за техническое обслуживание).
- Устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;
 - Наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов с заменой неисправных полотенцесушителей (полотенцесушитель за счет собственника);
 - Ликвидация протечек происшедших не по вине Собственника;
 - Укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки не более двух раз в год.
 - Замена прокладок, сальниковых набивок;
 - Замена или ремонт водоразборной арматуры с устранением утечки воды (из материала Собственника).

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющий обязуется:

Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества дома в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений общим имуществом многоквартирного дома или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома (на усмотрение членов правления, т.е. ст. подъездов и ст. дома);

- создать домовый комитет многоквартирного дома.

3.1.2. Организовать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а так же для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов (за месяц).

3.1.5. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течении 3-х месяцев поручать Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии и сигнала кабельного телевидения.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. По разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и другие цели по согласованию с правлением дома (домовым комитетом).

3.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных или иных инстанциях.

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.3 Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет 1/300 действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Взыскание задолженности по платежам с собственников и членов их семей производится в порядке, установленном законом РФ. В качестве предупредительных мер досудебного воздействия на должника применяются следующие меры:

- при наличии задолженности по квартплате работник паспортного стола в праве, не выдавать какие либо справки (о составе семьи, поквартирную карточку и т.д.) до полного погашения задолженности по квартплате за коммунальные услуги.

- не производить обследование квартир и работы, которые не относятся к содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома до полного погашения задолженности по квартплате за коммунальные услуги.

- уведомление о наличии, размере и периоде имеющейся у собственника задолженности.

- вызов на беседу в правление с выяснением причин неоплаты, предложение для оформления субсидий при наличии оснований.

- составление графика погашения задолженности.

- предупреждение о возможных отключениях.

- отключение от отдельных коммунальных услуг, имеющих техническую возможность отключения, без ущемления интересов добросовестных плательщиков.

В случае, если после проведения предупредительных мер воздействия, должник не погасил свою задолженность, товарищество обращается в суд с исковым заявлением о взыскании суммы задолженности.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.2. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с ЖК РФ.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за содержание и ремонт многоквартирного дома для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- Плату за содержание и ремонт помещения, плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, вознаграждение 10% от аренды подвальных и цокольных помещений;
- Плату за коммунальные услуги, включают в себя плату за электроснабжение, газоснабжение, вывоз ТБО.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт многоквартирного дома определяется в соответствии с тарифными ставками.

4.3. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п.п. 4.2. настоящего договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов.

Управляющий обязан своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов, не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 24 числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа, следующего за расчетным.

4.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по согласованию сторон или по решению суда в случаях, установленном законом.

5.2. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющего признается неудовлетворительной (если это действительно по вине Управляющего), Управляющему выносится предупреждение и дается ___2-х___ месяцев для улучшения работы.

5.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании ТСЖ или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения Договора с Управляющим.

6.3. Договор может быть расторгнут:

- В одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за один месяц (после 3-х месяцев согласно п. 5.2).
- В одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за один месяц. Либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению.
- По соглашению сторон
- В случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.

7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющим.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись или размещением информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлениями.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. Договор заключен сроком на 1 год.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

8.4. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

Собственник: _____ (фамилия)

Управляющий: _____

_____ (имя)

ИП Сайчик Ольга Леонидовна

_____ (отчество)

ОГРН 310741710400074

Паспорт № _____ от _____

по адресу: г. Сатка, ул. Бакальская 16-46а

Кем выдан _____

_____ код _____

тел. ДИСПЕТЧЕРА круглосуточно

Подпись _____

8-964-243-98-80

Телефон _____