

Договор управления многоквартирным домом
расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул.Сахалинская д.106А

г. Южно-Сахалинск

« ___ » _____ 20 ___ г.

Собственник жилого помещения № _____, _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны,
и Общество с ограниченной ответственностью «Старый Дом-ЖЭУ-5», в лице директора Шалак Геннадия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании Протокола от 30.07.2017г.
- 1.2. Настоящий договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания, ремонта и сохранности общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями жилищного законодательства.
- 1.3. Состав общего имущества и границы эксплуатационной ответственности Собственников, переданный к управлению, приведен в Приложении № 1 к договору и включает в себя только то имущество, в отношении которого Управляющей организацией выполняются работы и оказываются услуги.
- 1.4. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом приведен в Приложении №2 к договору.
- 1.5. Перечень работ по содержанию многоквартирного дома приведен в Приложении №3 к договору
- 1.6. Размер платы за содержание, текущий ремонт и управление многоквартирным домом отражен в Приложении №4.

2. Предмет договора

- 2.1. По настоящему договору Собственники поручают, а Управляющая организация за плату обязуется обеспечить выполнение работ и оказание услуг, предусмотренных действующим законодательством по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД надлежащим образом, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность.
- 2.2. Целью настоящего договора является своевременное обеспечение готовности внутридомовых инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, - Собственникам и другим потребителям, проживающим в помещениях МКД.
- 2.3. Содержание общего имущества осуществляется в зависимости от его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа, технического состояния и включает в себя приобретение коммунальных ресурсов (холодной воды, электрической энергии, отведение сточных вод), потребляемых при содержании общего имущества в МКД.

Для приобретения коммунальных ресурсов с целью содержания общего имущества (далее - КРСОИ) Управляющая организация от своего имени заключает с ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО) договоры на поставку коммунальных ресурсов.

Собственники заключают с РСО «прямые» договоры на оказание коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, обращения ТБО (отходы).

2.4. По настоящему договору Собственники поручают Управляющей организации от их имени и в интересах Собственников заключать договоры об использовании общего имущества в МКД с третьими лицами.

2.5. Определение способа выполнения работ, выбор подрядных организаций для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

3. Права и обязанности Сторон

- 3.1. Управляющая организация обязана:
 - 3.1.1. Осуществлять управление МКД в интересах Собственников в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и условиями договора.
 - 3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством сроки.

Прием заявок осуществляется: по телефонам, по электронной почте, указанным в платежном документе и на информационных досках в подъездах дома:

- в рабочие дни с 8-30 до 17-30 по телефону 72-23-58;
- в нерабочее время (вечернее и ночное) с 17-30 до 8-30 по телефону 30-56-60.

3.1.3. Своевременно информировать Собственников о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий.

3.1.4. Своевременно рассматривать запросы (обращения) потребителей, регистрировать их в журнале учёта, принимать меры по устранению выявленных недостатков в установленные действующим законодательством сроки. Официальный ответ направлять по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не было указано иное.

3.1.5. Осуществлять расчеты с РСО за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3.2.2. Своевременно и в полном объеме на условиях настоящего договора получать от Собственников плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, за КРСОИ.

3.2.3. Производить осмотр общедомовых сетей, являющихся общим имуществом собственников в МКД, находящихся в жилых помещениях МКД, предварительно уведомив Собственников о дате и времени проведения осмотров.

3.2.4. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе в случае невыполнения обязанности по допуску в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации и (или) работников аварийных служб.

3.2.5. По заявке потребителей на возмездной основе оказывать дополнительные платные услуги по содержанию и текущему ремонту имущества Собственника. Самостоятельно определять порядок оплаты и стоимость услуг.

3.2.6. Выносить предписания Собственнику по устранению недостатков, выявленных в процессе осмотра помещений или имущества, находящегося в помещении. Требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки. В случае неисполнения Собственником предписания требовать возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией.

3.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и (или) перепланировке помещений МКД, а также об использовании их не по назначению.

3.2.8. В любое время суток иметь беспрепятственный доступ во все технические помещения МКД (в подвальные и чердачные помещения, электрощитовые, машинные отделения лифтов) ко всем общедомовым инженерным системам. Безвозмездно использовать технические и нежилые помещения МКД, относящиеся к общему имуществу Собственников.

3.2.9. Принимать участие в ОСС. Не исполнять принятое решение ОСС в случаях, если Собственники не предоставили Управляющей организации протокол ОСС или решение собственников нарушает интересы и права Управляющей организации.

3.3. Обязанности Собственников и иных потребителей:

3.3.1. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за жилищные услуги и коммунальные ресурсы, используемые для содержания общего имущества Собственников.

3.3.2. Оплачивать Управляющей организации объем коммунального ресурса, потребляемого для содержания общего имущества в МКД.

3.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и работников аварийных служб в принадлежащее Собственнику или используемое иным пользователем помещение для проведения осмотра технического и санитарного состояния помещения, внутриквартирных и общедомовых инженерных сетей, оборудования, индивидуальных приборов учета, а также для выполнения необходимых ремонтных работ или устранения аварийных ситуаций.

3.3.4. Предоставлять управляющей организации контактную информацию о лицах, имеющих доступ в помещение при временном отсутствии Собственника для обеспечения технической возможности проведения неотложных работ в случае возникновения аварийной ситуации.

3.3.5. Содержать собственное помещение в чистоте и в технически исправном состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, замену индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, электрической энергии по истечении МПИ или поломки прибора учета. Своевременно устранять аварии на инженерных сетях и оборудовании, расположенном в помещении в границах эксплуатационной

ответственности Собственника. В добровольном или судебном порядке возмещать ущерб третьим лицам, причиненный по вине Собственника (потребителя).

3.3.6. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником;
- о внесении изменений в документацию при производстве работ, связанных с перепланировкой или переустройством жилого помещения в результате проведения Собственником ремонтных работ или реконструкции;

Предоставить Управляющей организации копию договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца помещения и подтверждающие предоставленные сведения.

3.3.7. Не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре. Не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.8. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с Законом «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Сахалинской области».

3.3.9. Не производить перенос инженерных сетей.

3.3.10. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления.

3.3.11. Не допускать установки дополнительных не предусмотренных проектом МКД принудительных вентиляторов (кухонных вытяжек) в приемные отверстия вентиляционных каналов, заклеивание вентиляционных отверстий обоями, плиткой, противомоскитной сеткой, закрытия кухонной мебелью, не производить иных действий, препятствующих работе системы вентиляции.

3.3.12. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным пользователям услуг надлежащего качества.

3.3.13. Убирать личные автомобили с парковки на время проведения механизированной уборки снега и наледи. Не ставить личные автомобили на пешеходных дорожках, противопожарных проездах, газонах, в местах, препятствующих проезду специального автотранспорта для вывоза ТБО.

3.3.14. Члены семьи Собственника и пользователи обязаны использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность, а так же сохранность общедомового имущества.

3.3.15. Ежегодно на ОСС утверждать перечень работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, размер финансирования работ, а также размер платы за содержание жилого помещения.

3.3.16. Исполнять иные обязательства, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Сахалинской области и органов местного самоуправления применительно к условиям настоящего договора.

3.4. Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме обязуется:

3.4.1. Предоставлять Управляющей организации сведения о гражданах – нанимателях муниципальных жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению. Сведения об арендаторах нежилых помещений должны содержать информацию об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между Арендодателем и арендатором относительно их обязательств перед Управляющей организацией, связанных с исполнением Собственником условий настоящего Договора

3.4.2. До заселения муниципальных жилых помещений и в случае освобождения их по причине выбытия нанимателя и членов его семьи, нести расходы на содержание муниципальных жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, а так же расходов на оплату коммунальных услуг и ОДН.

3.5. Собственники и пользователи помещений имеют право:

3.5.1. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, не вмешиваясь в процесс производства работ.

3.5.2. Обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации для временной приостановки подачи воды, электроэнергии, теплоносителя на время ликвидации аварийной ситуации в жилом помещении или помещении общего пользования.

3.5.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы по договору, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты по договору, о наличии оснований и правильности начисления штрафов, пеней.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Стоимость работ, услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества, указывается в Приложении №4 к договору.

4.2. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества во второй и последующие годы действия договора ежегодно утверждается на ОСС, но не чаще, чем 1 раз в год. Если собственники на общем собрании не приняли решения по перечню работ, услуг и размеру платы за содержание жилого помещения, размер платы принимается в размере, утвержденном органом местного самоуправления.

4.3. Управляющая организация вправе производить индексацию размера платы по договору управления, не чаще одного раза в год, на индекс потребительских цен на жилищно-коммунальные услуги в Российской Федерации (по Сахалинской области) в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом проведения общего собрания для утверждения размера платы, определенного способом, указанным в настоящем пункте, не требуется.

4.4. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом, либо со дня изменения стоимости услуг организаций поставщиков коммунальных ресурсов.

4.5. Оплата Собственником выполненных работ, оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов (счетов-квитанций). Форма и содержание платежного документа определяется Управляющей организацией.

4.6. Оплата Собственником выполненных работ, оказанных услуг по настоящему договору осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации через платежные системы, либо наличными денежными средствами в кассу Управляющей организации, не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Размер платы за дополнительные работы, услуги по заявке Собственника определяется в соответствии с калькуляцией Управляющей организации.

5. Ответственность сторон

5.1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника по содержанию общедомового имущества определяются в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору.

5.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере и порядке, установленном частью 14 статьи 155 ЖК РФ.

5.3. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственниками за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

5.5. 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 РФ.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Договор может быть расторгнут в случае отчуждения Собственником ранее находящегося в его собственности помещения.

6.2. В случае смерти Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.3. В судебном порядке.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.5. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений. В случае, если указанные споры не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

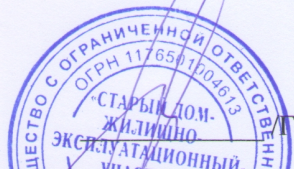
7. Срок действия договора

- 7.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.
- 7.2. Договор заключен сроком на 1 (один) год. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 7.3. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе собственников, Собственники обязаны до расторжения договора возместить всю задолженность перед Управляющей организацией.
- 7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.
- 7.5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

К договору прилагаются следующие приложения:

- Приложение № 1 – состав общего имущества и границы эксплуатационной ответственности Собственников
- Приложение № 2 – перечень услуг по управлению многоквартирным домом
- Приложение № 3 – Перечень работ по содержанию многоквартирного дома
- Приложение № 4 – размер платы за содержание, текущий ремонт и управление многоквартирным домом

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Собственник:	Управляющая организация:
<p>_____</p> <p>паспорт серия _____ № _____ выдан _____</p> <p>_____</p> <p>адрес регистрации _____</p> <p>_____</p> <p>Телефон _____</p> <p>_____ / _____ /</p>	<p>ООО «Старый Дом-Жилищно-Эксплуатационный Участок-5» Адрес: 693005,Сахалинская обл.,г.Южно- Сахалинск,ул.Сахалинская д.106 А ОГРН 1176501004613 ИНН/КПП 6501291898/650101001 Р/с 40702810050340002943 Бик 040813608 ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810600000000608 Телефон: 72-27-25</p> <p>Директор</p> <p> Г.Н. Шалак/</p>