

ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Серов

« ____ » _____ 20__ г

Я _____, являюсь собственником помещения(помещений) в виде квартиры _____ (квартир №№ _____), комнаты в квартире № (комнат в квартире № _____), нежилого помещения (нежилых помещений) _____, общей площадью _____ кв.м в многоквартирном доме по адресу: _____, именуемый(именуемые) в дальнейшем «Собственник», действующий на основании _____

с одной стороны, и ООО «Управляющая компания «ЖКХ СЕРОВ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Шелкова Руслана Григорьевича, действующего на основании Устава, заключили договор управления многоквартирным домом

1. Термины, используемые в Договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие 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 общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Коммунальные услуги -холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение ,вывоз и размещение ТБО на городской свалке.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома (подвалы, чердаки мусоропроводы, крыши)
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая компания по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную направленную на достижение цели управления домом деятельность.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Представлять интересы Собственника(ов) по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг, изменения их перечня могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 6.1 и 6.2 Договора.

3.1.8. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.2. Управляющая компания 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 коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.3. Заключать договора и сдавать в аренду и пользование общее имущество многоквартирного дома (технические этажи, подвальные помещения, фасады домов).

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленные сроки до 10 числа следующего месяца за прошедший месяц и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании

расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями договора.

3.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных платежей.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.5. Согласовывать с Управляющей Компанией работы на участках, производимые в жилом помещении, относящихся к общему имуществу жилого дома.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4. Порядок расчетов

4.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также управление общим имуществом в многоквартирном доме определяется на основании действующего постановления Администрации Серовского городского округа.

4.2. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, а также работ и услуг требующих дополнительных материальных затрат, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

4.3. Плата за коммунальные услуги производится в ресурсоснабжающие организации в размерах, утвержденных в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.4. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки или в одностороннем порядке включать в счет на оплату количество проживающих согласно акту.

5.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.6. 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.

5.7. Контроль за деятельностью управляющей компании производится собственником путем подачи письменных обращений.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

6.3. Собственник, подписывая настоящий договор выражает свое согласие на хранение, сбор, обработку персональных данных о собственнике и (или) передачу их третьим лицам, с которыми у управляющей компании будут заключены договора во исполнении данного договора.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор заключается сроком на 3 года.

7.2. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за две недели до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Число пролонгации договора не ограничено.

7.3. Все изменения по договору оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью договора.

7.4. Споры и разногласия сторон решаются в установленном законом порядке.

7.5. Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу и хранится у каждой из сторон.

Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания « ЖКХ СЕРОВ»
624992, Россия, Свердловская область, г. Серов
ул. Ленина 152
р/с 40702810161040000476,
к/с 30101810600000000823 Филиал «Серовский» ПАО КБ «УБРИР»
БИК 046521823
ИНН 6680002652 БИК 046577940

Собственник:

Контактные телефоны:

Секретарь: 8(34385)7-57-11
Диспетчер: 8(34385)7-57-10
Диспетчер аварийной службы: 8(34385)7-78-70
Секретарь ЖЭУ: 8(34385)6-96-09

Генеральный директор
ООО «УК «ЖКХ СЕРОВ»
Р.Г. Шелков

