

Договор
управления многоквартирным домом № _____ по ул. _____

г. Новокузнецк

« _____ » _____ 201__ г.

Собственник помещения (жилых, нежилых),: _____,
расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Новокузнецк, ул. _____, дом _____, кв. _____
именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании решения общего собрания, и **Общество с ограниченной ответственностью «24 КВАРТАЛ»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Попова Евгения Иннокентьевича, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

При заключении настоящего договора Собственник (жилых, нежилых) помещений в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» принимают решение о предоставлении своих персональных данных и дают согласие на их обработку свободно, своей волей и в своем интересе для целей связанных с управлением многоквартирным домом.

Стороны достигли соглашения об использовании при подписании настоящего договора факсимильного воспроизведения подписи единоличного исполнительного органа Управляющей организации с помощью средств механического копирования, являющегося аналогом его собственноручной подписи.

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему договору управления многоквартирным домом одна сторона Управляющая организация по заданию другой стороны Собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого проводятся работы по содержанию и текущему ремонту, утверждается общим собранием собственников Приложение №1 к настоящему договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества дома, указан в Приложении №2 к настоящему договору, который соответствует минимальному перечню работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, утвержденному 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".

1.4. Перечень работ по текущему ремонту, срок их выполнения и порядок их финансирования утверждается ежегодно решением общего собрания собственников помещений. В случае не предоставления в управляющую организацию собственниками помещений решения общего собрания до 31 декабря текущего года об утверждении перечня работ по текущему ремонту общего имущества дома и порядка их финансирования, управляющая организация выполняет текущий ремонт общего имущества дома согласованный с советом дома и / или председателем совета дома.

1.5. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений следующие виды коммунальных услуг: услуги холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, электроснабжения. Границы эксплуатационной ответственности указаны в Приложении №3 настоящего договора.

1.6. Управляющая организация оказывает собственникам помещений услуги управления указанные в Приложении №4 настоящего договора.

1.7. Дополнительные виды работ по содержанию общего имущества дома утверждаются решением общего собрания собственников помещений по предложению управляющей организации и выполняются управляющей организацией за дополнительную плату утвержденную решением общего собрания собственников помещений

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация по настоящему договору обязана:

2.1.1. Выполнить работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в сроки и на условиях определенных общим собранием собственников.

2.1.2. Оказать услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома в течение согласованного срока.

2.1.3. За плату по содержанию общего имущества дома управляющая организация обязана выполнять минимальный перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, утвержденный 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"

2.1.4. Предоставлять собственникам помещений коммунальные услуги: услуги холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, электроснабжения.

2.1.5. Предоставлять собственникам помещений услуги управления многоквартирным домом согласно Постановления Правительства РФ №416 от 15.05.2013г. "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Привлекать третьих лиц для выполнения обязательств по настоящему договору.

2.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

2.2.3. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества дома.

2.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества дома.

2.2.5. На основании актов осмотров общего имущества многоквартирного дома вносить предложения общему собранию собственников планы текущего ремонта.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома и использовать его в соответствии с их назначением.

2.3.2. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество. Не использование Собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.3.3. В заранее согласованное время обеспечивать доступ в занимаемые Собственником помещение(я) для своевременного контроля, осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, а для устранения аварий в любое время имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

2.3.4. За свой счет осуществлять содержание и текущий ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри занимаемого Собственником помещения, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

2.3.5. Собственнику запрещается без оформленного в установленном порядке письменного разрешения:

- производить переоборудование инженерных сетей,
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- производить реконструкцию, переустройство или перепланировку помещения.

2.3.6. Ежегодно до 31 декабря текущего календарного года проводить общее собрание собственников помещений об утверждении размера платы на следующий год, об утверждении перечня работ по ремонту

общего имущества с утверждением сроков выполнения и порядка финансирования данных видов работ и предоставлять данное решение общего собрания собственников помещений в Управляющей организации.

2.3.7. Своевременно и в полном объеме оплачивать коммунальные услуги.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3. Порядок расчетов

3.1. Размер платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома утверждается ежегодно решением общего собрания собственников помещений до 31 декабря текущего года и действует один календарный год. В случае не предоставления в управляющую организацию решения общего собрания собственников помещений об утверждении размера платы на следующий календарный год до 31 декабря текущего года управляющая организация производит индексацию размера платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома в соответствии с изменением уровня потребительских цен.

3.2. Плата за жилое помещение вносится собственниками помещений и или иными лицами пользующимися помещением на законных основаниях не позднее 15 числа месяца следующего за расчетным на основании платежных документов, выставляемых управляющая организация не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.

3.3. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом или органы местного самоуправления в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий и бездействия.

4.3. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (п. 14 ст. 155 ЖК РФ).

4.4. Собственник, не обеспечивший без уважительной причины допуск Управляющей организации к профилактическим осмотрам, а также для устранения аварийных ситуаций и неисправностей общего имущества дома (инженерного оборудования и т.п.) несет ответственность за ущерб как перед Управляющей организацией, так и перед третьими лицами в соответствии с действующим законодательством. Управляющая организация освобождается в данном случае от ответственности. Управляющая организация не несет ответственности, если неисполнение обязательств по договору возникло в результате недостаточного финансирования собственниками помещений на соответствующие услуги и работы.

4.5. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.6. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц (сторонних организаций, привлеченных Собственником).

4.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору при возникновении действий непреодолимой силы: стихийные бедствия, массовые беспорядки и иные форс-мажорные обстоятельства.

5. Контроль за деятельностью Управляющей организации

5.1. Контроль за надлежащим выполнением обязательств, взятых управляющей организацией осуществляется собственниками помещений ежемесячно путем подачи заявлений, претензий. В случае отсутствия заявлений, претензий собственников помещений о ненадлежащем выполнении обязательств взятых управляющей организацией работа считается выполненной в полном объеме надлежащего качества.

5.2. Недостатки, выявленные Собственником, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 30 рабочих дней с момента получения акта.

Управляющая организация в течение 30 рабочих дней с момента получения акта вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственников с участием своего представителя. Устранение недостатков производится в сроки и на условиях установленных решением общего собрания собственников.

6. Срок действия и порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с « _____ » _____ 201__ г. и действует в течение 5-ти лет.

6.2. Изменение и дополнение договора возможно по обоюдному согласию сторон.

6.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному из каждой стороны.

9. Адреса и подписи сторон

СОБСТВЕННИК:

Ф.И.О. _____,

Паспорт: _____

Адрес г. Новокузнецк, ул. _____,
Д. _____, кв. _____

конт.тел. _____

подпись _____

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «24 КВАРТАЛ»
654054, Россия Кемеровская область Новокузнецкий
район деревня Бедарево ул. Зеленая дом 36
ИНН 4252006833 КПП425201001
р/с40702810626000004353 отделение №8615 Сбербанка
России г. Кемерово
к/с 30101810200000000612
БИК 043207612

Генеральный директор ООО «24 КВАРТАЛ»

_____/Попов Е.И.