

ДОГОВОР N _____
управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

«___» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по эксплуатации жилья «Сибирская инициатива», в лице начальника участка № _____, действующего на основании доверенности № _____ от _____, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и собственник помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____,

(адрес МКД)

_____ (ФИО собственника)

именуемый в дальнейшем «собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленным протоколом от _____ № _____, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим договором срока за плату обязуется:

- 1) выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- 2) оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме;
- 3) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам;
- 4) осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, содержание и ремонт, указаны в приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию многоквартирным домом указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Новосибирской области, города Новосибирска. Данный договор не противоречит Жилищному кодексу РФ, Гражданскому кодексу РФ, постановлению Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», постановлению Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

2.1.2. Согласовывать с собственником (пользователем) помещения в многоквартирном доме дату и время проведения работ внутри помещения собственника (пользователя) не менее чем за 3 дня до начала работ.

2.1.3. Производить при обращении собственника (потребителя) проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, задолженности или переплаты, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

2.1.4. Принимать и выполнять заявки от собственников (нанимателей) на неисправность инженерного оборудования и конструкций в установленные законом сроки.

2.1.5. Проводить проверку по обращениям потребителей о фактах предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в течение 2 часов с момента поступления такого обращения (заявки), если иной срок не согласован с потребителем, с составлением по результатам такой проверки соответствующих актов.

2.1.6. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.7. Организовать в предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации сроки и порядке проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, указанным в письменном обращении, поступившем в Управляющую организацию от собственников помещений в многоквартирном доме, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме при условии, если данная услуга предусмотрена Перечнем работ и услуг по управлению многоквартирным домом, либо имеется решение общего собрания, предусматривающее порядок финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения собрания.

2.1.8. Принимать от собственников помещений показания индивидуальных приборов учета и использовать их при определении размера платы за коммунальные услуги.

2.1.9. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

2.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.11. Организовать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

2.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, зафиксировать факт ненадлежащего качества соответствующим актом и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (п. «и» ч. 31 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

2.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания (ч. 1, ст. 19 ФЗ от 27.07.2006 г. № 152 «О персональных данных»).

2.1.14. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.16. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации, а также обязанности, вытекающие из условий настоящего договора.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, выбирать подрядные организации, исполнителей услуг и работ по содержанию и

ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.2 Требовать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме внесения платы по настоящему договору в полном объеме в соответствии с платежными документами.

2.2.3 Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.2.4 Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

2.2.5 Созывать по собственной инициативе собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с включением в повестку дня такого собрания вопросов, отнесенных Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.6 В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, направлять на оплату услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

2.2.7 Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.3. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

2.3.1 Своевременно и в полном объеме вносить плату за выполненные работы и оказанные услуги по управлению многоквартирным домом, за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, а также иные платежи, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений.

2.3.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила противопожарной безопасности, правила пользования газом. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места (п. 15 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).

2.3.3. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 30 ЖК РФ).

2.3.4. При наличии индивидуальных (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды ежемесячно предоставлять в Управляющую компанию показания указанных приборов учета в срок до 26 числа текущего месяца.

2.3.5. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.3.6. Обеспечивать доступ работников Управляющей организации в заранее согласованное время в принадлежащие собственникам помещения в многоквартирном доме для осмотра и (или) выполнения ремонтных работ в отношении расположенных в таких помещениях конструкций, инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а работников аварийных служб в целях устранения аварийной ситуации - в любое время.

2.3.7. Представлять копии решений (бюллетеней голосования) и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в Управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений.

2.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства (ст. 26, 29 ЖК РФ).

2.3.9. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.4. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе:

2.4.1 Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором.

2.4.2 Требовать от Управляющей организации соразмерного снижения (перерасчета) платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в случаях предусмотренных законодательством, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по надлежащему содержанию общего имущества.

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

2.4.4 Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

2.4.5 Знакомиться с проектами подготовленных Управляющей организацией документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и пользования этим имуществом.

2.4.6 Выбрать лиц, которым Управляющая организация будет представлять письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.7 Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.5. Собственники помещений не вправе:

2.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения (пп. «а» п. 35 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

2.5.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения управляющей организации (пп. «б» п. 35 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

2.5.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

2.5.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение (пп. «г» п. 34 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

2.5.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией (пп. «в» п. 34 ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354).

2.5.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Плата по настоящему договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт (в случае, если владельцем специального счета фонда капитального ремонта выбрана Управляющая организация);

3) плату за коммунальные услуги;

4) вознаграждение членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома, в порядке и на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется решением общего собрания собственников помещений на основании предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав,

конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

3.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги вносится в кассы Управляющей организации либо отделения электросвязи, почтовые отделения, коммерческие банки, использующие систему «Город» и принимающие платежи в пользу Управляющей организации.

3.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация использует новые тарифы при определении размера платы за коммунальные услуги со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

3.6. Если собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об определении и утверждении размера платы за содержание и ремонт жилья, то **Управляющая организация** вправе воспользоваться одним из способов установления размера платы:

- посредством обращения в орган местного самоуправления **для утверждения этой платы**, в соответствии с порядком регулирования тарифов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утвержденным правовым актом органа местного самоуправления (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ);

- размер платы за содержание и ремонт жилья, в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, подлежит индексации согласно официально утвержденному индексу-дефлятору на услуги жилищно-коммунального хозяйства, установленному Министерством экономического развития РФ.

3.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 2 к настоящему Договору или в соглашениях об изменении условий договора, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.9. В случае выявления нарушений в содержании общего имущества органами исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, и последующем исправлении Управляющей организацией выявленных недостатков, не связанных с работами, регулярно производимыми в штатном режиме для обеспечения исполнения нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома, стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с размером общей площади занимаемого помещения. Для включения стоимости таких работ в плату за содержание и ремонт общего имущества не требуется особого решения общего собрания собственников в доме. Стоимость дополнительных работ включается в плату в последующих месяцах после устранения недостатков при уведомлении собственника.

3.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (п. 14 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Собственники помещений осуществляют контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору путем:

- приемки выполненных работ (оказанных услуг), участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме,

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- подачи жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов.

4.2. Приемка выполненных по настоящему договору работ и услуг осуществляется путем составления акта приемки, подписанного представителями Управляющей организации и представителя

собственников в лице председателя совета дома, либо уполномоченного по решению общего собрания собственников лица.

4.3. Управляющая организация предоставляет информацию на письменные обращения собственников и пользователей помещениями в многоквартирном доме, в том числе поданные в форме электронного документа, в следующие сроки:

1) о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома - не позднее 5 рабочих дней с даты обращения;

2) о качестве предоставления коммунальных услуг - в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии);

3) о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды - в течение 3 рабочих дней со дня получения заявления;

4) об информации, указанной в п. 3 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 - в течение 10 рабочих дней со дня его поступления запроса;

5) на обращения общего характера – в течении 30 дней.

4.4. Управляющая организация представляет в течение первого квартала каждого текущего года собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, содержащий сведения о перечне, объеме и качестве выполненных работ (оказанных услуг) с указанием фактической стоимости данных работ (услуг), а также информацию о размере полученных по договору денежных средств и их остатке на конец отчетного периода. Указанный отчет подлежит размещению в информационной государственной системе жилищно-коммунального хозяйства.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор заключен на 5 (пять) лет.

5.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению работ и оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме с момента включения многоквартирного дома в лицензию.

5.3. При отсутствии уведомления одной из сторон о прекращении договора не менее чем за 60 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

5.4. Настоящий договор прекращает свое действие в связи с истечением срока его действия, если не менее, чем за 60 дней до истечения срока его действия Управляющей организацией каждому из собственников направлено заказным почтовым отправлением уведомление о расторжении договора.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1 Изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

6.2 В случае принятия общим собранием собственников решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней направляет Управляющей организации уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

6.3 Все изменения действующего законодательства подлежат исполнению с обеих сторон в силу закона и не требуют отдельных дополнительных соглашений к настоящему договору управления.

6.4 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:
Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома;
Приложение № 2 – Перечень услуг и работ, выполняемый Управляющей организацией;
Приложение № 3 – Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

630_____ Новосибирск ул. _____
дом №_____, квартира №_____
Паспорт _____ номер _____
выданный _____

дата выдачи «__» _____ года
дата рождения «__» _____ года

Собственник

_____/_____
ФИО подпись

:

Управляющая компания

ООО «УКЭЖ «Сибирская инициатива»
630061, г. Новосибирск, Гребенщикова 9/1
ОГРН 1115476104523
ИНН 5410043430
КПП 541001001
р/сч 407 028 109 002 9000 3362 в Филиал ГПБ
(АО) в г.Новосибирск,
Б И К 0 4 5 0 0 4 7 8 3 ,
к/с 301 018 104 000 000 00783
тел./факс.240-97-26/240-97-00

Начальник участка №__

_____/_____
ФИО подпись