

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом с собственником помещения

30 мая 2014 года

г. Арамиль

Лист 8-б

являющийся собственником жилого (нежилого) помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Свердловская область, Сысертский район, п. Арамиль, ул. Ломоносова, дом № 8, квартира № 6
общей площадью 642 1/6 кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании

(свидетельство о регистрации права собственности на жилое помещение)

и Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «УЖКХ «Лидер», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Тюльпы Григория Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от «14» 01 20 14 г.)

1.2. Условия настоящего Договора являются офертой для всех собственников помещений в многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания от «14» 01 20 14 г.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, гражданским кодексом РФ, жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника, в течение согласованного в пункте 7.3 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять и отапливать интерес Собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунального ресурса требуемого качества, осуществлять иные направленные на достижение целей управления многоквартирным домом действия.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раstryба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

3. Обязанности и права Сторон

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.3. При выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудованных, снижающих параметры качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению качества условий проживания, созданию угрозы жизни и безопасности граждан, исполнителей.

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, позволяя для этого в занимаемое им помещение имеющим соответствующее полномочия должностных лиц Управляющей компании и пользователя, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.2. Сохранять собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламить места общего пользования.

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника.

3.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.3. Предвзвешивать требования Собственника к своевременному внесению платы за содержание и ремонт в многоквартирном доме, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.2. Вести расчеты с Собственником за выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и контролировать их качество, объем, своевременности и стоимости выполняемых услуг и работ.

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предпочтений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первоочередное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их выполнение в соответствии с условиями Договора.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.1.7. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунального ресурса.

3.1.6. Вести лицевой счет Собственника.

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, принимать меры, необходимые для устранения недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.4. Предоставлять и отстаивать интересы Собственника перед коммунальными предприятиями и организациями в беспрепятственном предоставлении Собственнику и пользующимся его помещением лицам тепла, холодной воды, электроэнергии, в обеспечении исправной работы канализации и в обслуживании коллективных приборов учета (при их наличии).

3.1.3. Расматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, принимать меры, необходимые для устранения недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.2. Вести расчеты с Собственником за выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и контролировать их качество, объем, своевременности и стоимости выполняемых услуг и работ.

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предпочтений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первоочередное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их выполнение в соответствии с условиями Договора.

3.1.0. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предпочтений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первоочередное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их выполнение в соответствии с условиями Договора.

3.0.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предпочтений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первоочередное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их выполнение в соответствии с условиями Договора.

3.0.8. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предпочтений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первоочередное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их выполнение в соответствии с условиями Договора.

3.0.7. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предпочтений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первоочередное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их выполнение в соответствии с условиями Договора.

3.0.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предпочтений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первоочередное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их выполнение в соответствии с условиями Договора.

3.0.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предпочтений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первоочередное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их выполнение в соответствии с условиями Договора.

3.0.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предпочтений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первоочередное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их выполнение в соответствии с условиями Договора.

3.0.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предпочтений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первоочередное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их выполнение в соответствии с условиями Договора.

3.3.5. Ежемесячно, до 15 числа месяца, следующего за расчетным, производить оплату на расчетный счет Управляющей компании.
3.3.6. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о сдаче жилого помещения в поднаем.
3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.
3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.
3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.
3.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников многоквартирного дома и имуществом коммунальных предприятий.
3.4.3. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей компанией.
3.4.4. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании по настоящему договору. Требовать от Управляющей компании в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.
4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
4.2. Управляющая компания несет ответственность в виде:
- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по Договору.
4.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 2.3. настоящего Договора.
4.4. Собственник и Управляющая компания освобождаются от ответственности в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей по настоящему Договору, если докажут, что причиной тому явились обстоятельства непреодолимой силы.
5. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

5.1. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Оплата за содержание общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. м. общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц составляет 14,54 рублей. По истечении первого года действия Договора стоимость работ может быть пересмотрена решением общего собрания собственников дома.
5.2. Собственник производит оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по счетам до 15 числа каждого месяца, следующего за расчетным.
5.3. Начисления оплаты Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги производятся ресурсоснабжающими организациями, которые эти ресурсы производят, по тарифам и нормативам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ. Оплату за коммунальные ресурсы (электроэнергия, газ) Собственник осуществляет непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.
При наличии коллективных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном отдельным договором между Управляющей компанией и организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы.

6. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров
6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров.
6.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.
6.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
6.4. В случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в договоре, применяются правила нормативного акта.
6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях

- изменения права Собственника или смены Собственника помещения;
 - расторжения договора с Управляющей компанией по инициативе Собственников на основании решения общего собрания;
 - ликвидации Управляющей компании;
 - по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

6.6. Управляющая компания за 10 дней до расторжения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома.

Независимо от причин расторжения или прекращения действия договора в связи с истечением срока Собственник и Управляющая компания обязаны исполнить свои обязательства до момента расторжения или окончания действия договора.

7. Прочие условия

7.1. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

7.3. Договор заключен на один год, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с 01 февраля 2014 г. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия договора, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту»;

8. Подписи Сторон

Собственник:

Управляющая компания:
 Юридический адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибиряка, д.58, оф.706.
 ИНН/КПП 6670361758/667001001, ОГРН 11116670031268.
 Расчетный счет 40702810800250011104 в банке «Нейва» г. Екатеринбург. БИК 046577774.
 К/сч. 30101810400000000774.

Собственник _____ (подпись)


Управляющая компания _____


