

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ С СОБСТВЕННИКОМ ПОМЕЩЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Казань, «__» _____ 20__ г. № _____

ООО «Управляющая компания Уют», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» в лице директора Нигметзянова Р.Н., действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин

_____, именуемый в дальнейшем «СОБСТВЕННИК», с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № _____, расположенного по адресу: г. Казань, ул. _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности или ином законном праве помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая компания – организация, уполномоченная Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по текущему и капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, текущему обслуживанию и охране общего имущества в многоквартирном доме.

В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Лицо, пользующееся жилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая компания обязуется совершать от своего имени и за счет Собственника в течение срока действия договора за согласованное вознаграждение действия направленные на оказание услуг по надлежащему содержанию, ремонту и охране общего имущества многоквартирного дома, услуг по санитарному содержанию придомовой территории.

2.2. По настоящему договору Управляющая компания при наличии технических и иных необходимых условий совершает от своего имени и за счет Собственника определенные юридические действия по заключению договоров на теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение и водоотведение, а также осуществляет контроль за надлежащим исполнением обязательств со стороны исполнителей указанных услуг.

2.3. В состав оказываемых услуг по п.1.1. договора входят:

- проведение профилактических осмотров (обследований) объектов жилищного и нежилого фонда, инженерного оборудования, придомовых территорий;
- наладка инженерного оборудования жилых зданий; работы аварийного характера в жилых зданиях; подготовка жилых зданий к сезонной эксплуатации;
- работы, выполняемые при технических осмотрах и по заявкам населения в счет платы за техническое обслуживание зданий;
- выполнение планово-предупредительных (профилактических) ремонтов согласно утверждаемого Собственником плана-графика;
- работы по санитарному содержанию мест общего пользования жилых зданий, в т.ч. чердаков, подвалов и технических помещений;
- работы по санитарному содержанию придомовых территорий; благоустройство придомовых территорий, уход за зелеными насаждениями.

Перечень, состав и цена выполнения услуг (работ) устанавливается Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома с обязательным привлечением Управляющей компании. В случае, если Общим собранием собственников помещений не утверждены тарифы на услуги, Управляющая компания вправе применять тарифы, утвержденные постановлением Руководителя Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани.

Данный перечень услуг, работ и цена утверждается на 1 год.

3. Обязанности сторон

3.1 Собственник обязан:

3.1.1. Поддерживать общее имущество многоквартирного дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.1.2. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправных элементах квартиры, инженерной инфраструктуры жилого дома.

3.1.3. Оплачивать услуги (работы) по обслуживанию жилых домов, квартир и придомовых территорий пропорционально (соразмерно) занимаемой ими площади.

3.1.4. Ежемесячно оплачивать услуги (работы), оказанные Управляющей компанией и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца следующего за истекшим.

3.1.5. Собственник обязан самостоятельно (своими силами или силами 3-их лиц и за свой счет) производить текущий ремонт занимаемого им помещения.

3.1.6. Обеспечивать Управляющую компанию проектной и технической документацией, необходимой для оказания услуг (работ) по договору.

3.1.7. Опломбировать индивидуальные приборы учета электрической энергии, горячей и холодной воды. Показания индивидуальных приборов учета принимаются Управляющей компанией только после их опломбирования.

3.1.8. Ежемесячно с 15 по 25 число предоставлять в Управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета в письменном виде.

3.2. Управляющая компания обязана:

3.2.1. Обеспечивать качественное оказание услуг (работ) в соответствии с действующими нормами эксплуатации жилищного фонда и условиями настоящего договора.

3.2.2. Принимать участие в работе по выявлению причин аварийных ситуаций.

3.2.3. Соблюдать нормативные сроки устранения аварий и их последствий на инженерных сетях.

3.2.3. Информировать Собственника об аварийных ситуациях, нарушениях правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, предоставлять по запросам Собственника требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами эксплуатации жилищного фонда.

3.2.4. Обеспечивать состояние жилищного фонда, его инженерных сетей и всего имущества, переданного Управляющей компании для обслуживания, на уровне не ниже зафиксированного на момент передачи.

3.2.5. Вести по установленной форме учет оказываемых услуг (работ) по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту жилищного фонда и придомовых территорий, журналы, акты, финансовую и бухгалтерскую документацию.

3.2.7. Использовать денежные средства полученные от оказания услуг (работ) в соответствии с их целевым назначением.

3.2.8. По запросу Собственника выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при оказании услуг (работ) в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от населения и внеплановых проверок и контроля работ, принимать меры по устранению выявленных нарушений.

3.2.9. В течение 5 (пяти) дней с момента вступления в действие настоящего договора довести до сведения населения, проживающего в обслуживаемом жилищном фонде, что данный жилищный фонд и прилегающие территории обслуживаются Управляющей компании с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб.

4. Права сторон.

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Казань норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.1.2. Контролировать выполнение Управляющей компанией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.1.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования только в установленном законом порядке.

4.1.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.1.6. Собственник дает согласие на обработку Управляющей компанией своих персональных данных в соответствии с нормами действующего законодательства.

4.1.7. Собственник дает согласие на то, чтобы Управляющая компания раздавала ежемесячные счета-фактуры в почтовый ящик Собственника без конвертов.

4.2. Управляющая компания имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения оказываемых им услуг и количество необходимого для этого персонала.

4.2.2. Осуществлять выбор, в том числе на конкурсной основе, подрядчиков по выполнению работ (услуг) по содержанию, обслуживанию, планово-предупредительному, текущему ремонту жилищного фонда, придомовых территорий, а также заключать с ними в интересах Собственника гражданско-правовые договоры, осуществлять расчеты с подрядчиками от имени Собственника.

4.2.3. Сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды, рекламные площади многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с уставом

Управляющей компании.

4.2.4. На основании решения Собственников многоквартирного дома осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

4.2.5. Безвозмездно пользоваться на время действия настоящего договора служебными, складскими и прочими производственными помещениями. Коммунальные услуги оплачиваются Управляющей компанией на общих основаниях, текущий и капитальный ремонт производится за счет средств Собственников.

5. Стоимость услуг (работ)

5.1. Тарифы на содержание и ремонт жилого фонда устанавливаются на 1 год.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.3. Управляющая компания, в соответствии с законодательством РФ, несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственнику убытков, ущерба их имуществу, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей компании при оказании услуг в рамках настоящего договора.

6.4. Управляющая компания не несет материальной ответственности и не возмещает убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

а) стихийных бедствий; пожара (возникшего не по вине Управляющей компании и не из-за нарушения им своих обязательств по настоящему договору); наводнения; других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по независящим от Сторон причинам;

б) умышленных действий лиц, проживающих или использующих жилищный фонд, нежилые помещения, входящие в его состав, инженерные системы и прилегающие территории;

в) грубой неосторожности данных лиц;

г) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей компании, и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

д) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.

6.5. За просрочку оплаты коммунальных услуг в соответствии с п. 3.1.4. Управляющая компания имеет право взыскать пеню в размере, установленном действующим законодательством.

6.6. За самовольный срыв пломбы Управляющей компании на индивидуальных приборах Собственник уплачивает Управляющей компании штраф в размере 500 руб.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу по истечении 10 дней с момента заключения при условии передачи технической документации Управляющей компании. Срок действия настоящего договора 1 год.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Изменение и расторжение договора

8.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению сторон досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из Сторон.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, Управляющей компании выносится письменное предупреждение и дается 6 месяцев для улучшения работы.

9. Разрешение споров

9.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению Сторон, спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке судом.

9.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту заказным письмом или вручаться лично под расписку.

К претензии прилагаются соответствующие документы (акты и т.п.), составленные с участием представителей Сторон и/или государственных контролирующих органов.

10. Организация общего собрания

10.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома может приниматься Собственниками помещений.

10.2. Собственники помещений многоквартирного дома и Управляющая компания предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись либо помещением информации на доске объявлений.

10.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

11. Дополнительные условия

11.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11.2. При выполнении условий настоящего договора кроме положений самого договора Стороны руководствуются санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий, правилами пользования электрической и тепловой энергией, правилами безопасности в газовом хозяйстве, иными методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий.

11.3. Если после заключения настоящего договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.

11.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящиеся у каждой из Сторон.

ООО «Управляющая компания Уют»

ИНН 1660104777, КПП 166001001
ОАО АКБ «Энергобанк»
Ул. Амирхана, д.17
Р/с 40702800000300006869,
к/с 301018103000000000770
БИК 049205770
420126 Республика Татарстан, г.Казань,
ул.Журналистов, д.62

директор

Нигметзянов Р.Н.

М.п.

Собственник

Фамилия, имя, отчество, дата и место рождения

Паспорт серия _____ № _____ выдан _____ « ____ » ____ 20 ____ г.

Адрес: _____

Подпись: _____