

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

Серпуховский район

«___» _____ 20__ г.

(Ф.И.О.)

являющийся (являющиеся) на основании свидетельства о государственной регистрации права (Договора на передачу жилого помещения в собственность)

собственником (собственниками) помещения, расположенного по адресу:

общей площадью _____ кв. м., в том числе жилой площадью _____ кв. м., именуемый (-ые) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и МУП Серпуховского муниципального района «Управляющая компания», далее именуемое «Управляющая компания», в лице Генерального директора Тулупова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации:

-Жилищного кодекса РФ;

-Гражданского кодекса РФ (части 1 и 2);

-Постановления Правительства РФ от 13.08.06 № 491 «Об утверждении Правил содержания имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

-Постановления Правительства РФ от 23.05.06 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;

-Постановления Правительства РФ от 06.02.06 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации многоквартирным домом», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. На основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол конкурса от «17» мая 2010 г. № 2) собственники в многоквартирном доме, имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере, пропорциональном размеру общих площадей указанных помещений, передают, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственников в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями;

- обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечения надлежащего предоставления коммунальных услуг.

1.2. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей собственников жилых помещений, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются «пользователи помещений».

1.3. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению переданным ей многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.

1.4. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. В течение срока действия настоящего договора организовать предоставление Собственникам, пользователям помещений коммунальных услуг, отвечающих требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

Перечень коммунальных услуг приведен в *Приложении 3* к настоящему договору.

2.1.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием видов работ и услуг, содержится в *Приложении 4*, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором и оказывать услуги лично, либо с привлечением к выполнению работ и оказанию услуг подрядных организаций, имеющих необходимые разрешения на проведение соответствующих работ.

2.1.4. Производить расчет, начисление, учёт платы и сбор платежей за оказанные услуги. Производить перерасчет платы ввиду временного отсутствия Собственника.

2.1.5. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность.

2.1.6. Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру)

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире)

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу многоквартирного дома.

2.1.7. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы за дополнительную плату по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества).

2.2.3. В установленном порядке ограничить или прекратить предоставление коммунальных услуг тем Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги.

2.2.4. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему, капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

2.2.5. Выявлять факты самовольного подключения потребителя к внутридомовым и наружным инженерным системам.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений либо общему имуществу в многоквартирном доме.

2.3.3. Вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в сроки, установленные п. 3.5. настоящего договора.

2.3.4. Если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

2.3.4.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платёжном документе фактическим показаниям.

2.3.4.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.4.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, проверку и замену приборов учета.

2.3.4.4. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды.

2.3.4.5. При выходе из строя приборов учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платёжном документе.

2.3.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию: об изменении числа проживающих в течение 2 дней, в т.ч. о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней; о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ, предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

2.3.7. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.8. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

2.3.9. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.9.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.9.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.9.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

2.3.10. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения (квартира), не относящегося к общему имуществу.

2.3.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правилами пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать и не сбрасывать жидкие пищевые отходы и твердый бытовой мусор в мусоропровод.

2.3.12. Соблюдать и выполнять правила пожарной безопасности при использовании электрических, электромеханических, газовых и других приборов, а также, предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, эксплуатационные требования.

2.3.13. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.14. Не передавать предусмотренные п. 1.1. настоящего договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего договора.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Предоставлять помещения в пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством.

2.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются в соответствии со ст. 31 ЖК РФ.

3. Расчёты по договору

3.1. Обязанность по осуществлению расчетов с Управляющей организацией возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора (« ____ » _____ 20__ г.). Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

3.3. Плата за жилое помещение

3.3.1. Размер платы за жилое помещение утверждается органом местного самоуправления с учетом предоставленных расчетов Управляющей организации (приложение 5).

3.3.2. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.3. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества с обязательным приложением проектно-сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно-сметной документации Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену. Если общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях, управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на иных, предложенных ею условиях.

3.4. Плата за коммунальные услуги

3.4.1. Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомовых и индивидуальных (поквартирных) приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления (приложение 2).

3.4.2. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.3. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные приложением 3 к настоящему договору, рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Московской области, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления, принятыми в пределах своей компетенции.

3.5. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.5.1. Плату за жилое помещение и коммунальные услуги Собственники и пользователи помещений вносят на счет Управляющей организации путем оплаты в кассы МУП «УК», в Серпуховских отделениях Сбербанка России № 1554 и в Отделениях Филиала «Центральный» ОАО «Уралсиб» г. Одинцово. Расчеты производятся ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.5.2. Плата вносится на основании платежных документов МУП «УК», выставленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем:

для Собственников - счета-квитанции;

для Собственников и пользователей нежилых помещений – счета на оплату оказанных услуг (в том числе коммунальных) и выполненных работ.

3.5.3. При временном отсутствии Собственников и пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 23.05.06 г. № 307.

4. Ответственность Сторон

4.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным актом.

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица пользующиеся помещениями, отвечают за надлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Собственник несет материальную ответственность за причинение ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

4.4. Собственники несут ответственность за своевременность и полноту платежей.

4.5. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа.

4.6. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к Собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за жилое помещение и коммунальные услуги суммарной продолжительностью 6 (шесть) месяцев.

4.7. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения условий настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Срок действия договора

5.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года и действует с «_____» _____ 20__ г.

Управляющая организация направляет каждому собственнику в многоквартирном доме один экземпляр настоящего договора, подписанный Управляющей организацией. Собственники в многоквартирном доме, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом к его подписанию по требованию Управляющей организации. Права и обязанности у Собственников и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте договора даты, независимо от того, подписан ли договор Собственником.

5.2. Договор может быть прекращен до истечения срока действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;
- по решению суда.

6. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника в многоквартирном доме в течение тридцати дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услугах;
- справки о сумме собранных с Собственников помещений денежных средств, в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту;
- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в т.ч. диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственники не вправе требовать от управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации

6.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении Управляющей организации с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

6.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 30-дневный срок. Собственники вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в Отдел ЖКХ администрации Серпуховского муниципального района.

6.4. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему принадлежат на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

7. Перечень приложений к договору

7.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение 1 «Перечень общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение 2 «Размер платы за коммунальные услуги».

Приложение 3 «Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений».

Приложение 4 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение 5 «Размер платы за жилое помещение».

Приложение 6 «Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником».

8. Адреса и реквизиты Сторон

Собственник (собственники)

Управляющая организация

Адрес места нахождения: 142253, Московская область,
Серпуховский район, п. Большевик, д.9

Фактический адрес: 142253, Московская область,
Серпуховский район, п. Большевик, д.9

Банковские реквизиты:

р/с 40702810219089120149,

БИК 044552545

ИНН 5077024268 КПП5Л7701001 корреспондентский счет
30101810500000000545 в Филиал «Центральный» ОАО
«УРАЛСИБ» г. Одинцово, Московская области

Генеральный директор МУП Серпуховского муниципального
района «Управляющая компания»

Тулупов В.Н.

М. П.