

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ С СОБСТВЕННИКОМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА

г. Казань

« 1 » _____ января _____ 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Уютный дом», именуемое в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ» в лице генерального директора Нуриева Марата Абдулхаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин(-е) _____ **Иванов Иван Иванович, Иванова Нина Михайловна** _____,

именуемый(-е) в дальнейшем «СОБСТВЕННИК», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, д.1 от « 1 » декабря 2009 г. заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности 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 организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома 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 капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация 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 нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация обязуется совершать от своего имени и за счет собственника в течение срока действия договора за согласованное вознаграждение юридические действия направленные на оказание услуг по содержанию принадлежащего Собственнику помещения, расположенного по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, д.1, кв. (ком.) _____ 1 _____, а также направленные на оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, услуг по санитарному содержанию придомовой территории.

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

2.3. Права и обязанности по сделкам, совершенным Управляющей организацией в соответствии с п.2.1., 2.2. настоящего договора, возникают непосредственно у Собственника.

2.4. В состав оказываемых услуг по п.2.1. договора входят:

- проведение профилактических осмотров (обследований) объектов жилищного (в том числе квартир) 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.
- обслуживание лифтового хозяйства
- вывоз твердых бытовых отходов
- обслуживание запорно-переговорных устройств
- обслуживание антенного хозяйства

Перечень, состав и периодичность выполнения услуг (работ) приведены в Приложении № 1.

Данный перечень услуг и работ может быть изменен Управляющей организацией в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3. Обязанности сторон

3.1 Собственник обязан:

3.1.1. Поддерживать помещение 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 организации 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 организацией и коммунальные услуги не позднее 30 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 и мест общего пользования в помещении (квартиры). Собственник вправе поручить проведение текущего ремонта Управляющей организации по отдельному договору.

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

3.2. Управляющая организация 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. Своевременно (за 2 календарных дня) информировать население, проживающее в обслуживаемом жилищном фонде, о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопления), а также в течение 12 часов – об авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствий.

3.2.5. Обеспечивать состояние жилищного фонда, его инженерных сетей и всего имущества, переданного Управляющей организации для обслуживания и в пользование согласно норм содержания жилого фонда.

3.2.6. 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. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома (старшему по дому) о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.2.9. 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.

3.2.10. 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 организацией с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб.

3.2.11. Заключение договора на сбор и начисление квартплаты и жилищно-коммунальных услуг.

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 организацией 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 в установленном законом порядке.

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

4.2. Управляющая организация 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, за счет денежных средств собранных Единым расчетным центром.

4.2.3. По разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды 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 Управляющего.

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.

5. Стоимость услуг (работ) и порядок расчетов сторон

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

5.2. Размер платы на жилищные услуги утверждается общим собранием собственников помещений либо нормативно-правовыми актами РТ и/или ИК МО г.Казань.

5.2. Вознаграждение Управляющей организации по управлению многоквартирным домом утверждается общим собранием собственников помещений либо устанавливается постановлениями ИК МО г.Казань.

5.3. Оплата услуг по настоящему договору производится Собственником путем уплаты денежных средств в сроки указанные в п.3.1.4 Договора.

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

6.4. Управляющая организация 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 организации 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 организации, и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

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

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу 1 января 2011 года. Срок действия настоящего договора 3 года.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается ежегодно 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 организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится письменное предупреждение и дается 2 месяца для улучшения работы.

8.4. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

8.5. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяц (с учетом п.8.3. договора);

- при изменении собственниками способа управления многоквартирным домом с обязательным уведомлением об этом Управляющей организации не позже чем за 1 месяц;

8.6. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

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 принимается Собственником помещения либо Управляющей организацией.

10.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись либо помещением информации на доске объявлений, а Управляющая организация заказным письмом с уведомлением.

10.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения либо Управляющей компании.

Собственники помещений и Управляющая компания 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, регуливающими 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.

12. Юридические адреса и подписи сторон

«Управляющая организация»

ООО «УК «Уютный дом»

420126, г.Казань, ул.Четаева, д.17

ИНН 1657058062 КПП 165701001

Тел. Аварийно-диспетчерской службы 522-92-84

Оперативная диспетчерская служба 522-87-50

Руководитель:

М.А. Нуриев

«Собственник»

Паспорт серии _____ № _____ выдан _____ г.

Паспорт серии _____ № _____ выдан _____ г.

Ф.И.О. _____

Подпись _____

Ф.И.О. _____

Подпись _____