

ДОГОВОР  
управления многоквартирным домом

г. Смоленск

«01» апреля 2011 г.

ОАО «Жилищник», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Ковалева Александра Михайловича, действующего на основании Устава, и собственник помещения расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Смоленск, \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем "Собственник", действующие на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома (протокол собрания № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.), заключили настоящий Договор о следующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением (не только жилым) по адресу: г. Смоленск, \_\_\_\_\_ (являющимся в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая компания - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг.

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

1.3. Исполнители заказа - организации различных форм собственности, на которые Управляющая компания на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению.

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.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение N \_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. (Приложение N 1).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

Решение определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме содержится в Приложении № 2.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственника, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Участвовать в предоставлении коммунальных услуг в помещения Многоквартирного дома в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации от 23.05.06 N 307, установленного качества и в необходимом объеме.

3.1.4. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также организовывать работы по устранению причин возникновения аварийных ситуаций, выполнять заявки в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.5. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управляющей организации.

3.1.6. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата по новым тарифам или нормативам, но не позже даты выставления платежных документов или путем размещения соответствующей информации в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.8. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.9. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.10. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.11. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

#### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Взыскивать с Собственника сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг, для Собственников - граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном законодательством.

3.2.4. Принимать от Собственника плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные услуги.

3.2.5. По согласованию с Собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении, поставив известность о дате и времени осмотра.

3.2.6. По разрешению Собственников сдавать в аренду общее имущество Многоквартирного дома.

3.2.7. Соблюдать конфиденциальность информации, полученной от Собственника.

#### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. 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.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные услуги.

Ежемесячно вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за управление, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Осуществлять переоборудование, а также устанавливать, подключать регулируемую и запорную арматуру только с письменного согласия Управляющей организации.

Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, остекление балконов и лоджий в установленном порядке, а также переоборудование, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования с учетом соблюдения требований действующего законодательства и настоящего Договора.

3.3.5. Обеспечить полную сохранность санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкций общего имущества Собственников, а также результатов работ выполненных Управляющей организацией.

Нести дополнительные материальные затраты, в случае возникновения по вине Собственника (ов) необходимости в восстановлении утраченного санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкций общего имущества или производстве повторных работ.

3.3.6. Письменно уведомлять Управляющую организацию о месте и времени проведения очередных и внеочередных общих собраний собственников, а также о вопросах повестки дня таких собраний, не менее чем за десять дней до их проведения.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

### **4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

#### **4.1. Порядок определения цены договора:**

Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из размера общей площади помещения Собственника и размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения утверждается на общем собрании Собственников.

В случае, если Собственниками на общем собрании не будет принято решение об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на текущий год устанавливается в соответствии с п.4 ст.158 Жилищного кодекса РФ.

Плата за коммунальные услуги определяется исходя из тарифов на коммунальные ресурсы, установленные в соответствии с законодательством РФ и объемов потребляемых коммунальных услуг, определяемых в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными правительством РФ от 23.05.2006г №307.

4.2. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения вносится Собственником в установленный настоящим Договором срок на основании платежных документов, выставляемых в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.3. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности по оплате общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.4. Порядок расчета и изменения размера платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого помещения производится в соответствии с Постановлениями Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307, от 13.08.2006 г. № 491.

