

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Биробиджан

« _____ » _____ 20__ г.

И. Кореминский Александр Семёнович собственник(и) жилого

помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: ул. 40 лет Победы 15А, кв. 2 именуемый(ые) в дальнейшем "Собственник", действующий(ие) на основании свидетельства о регистрации права собственности № _____ от _____, с одной стороны, и ООО Управляющая компания "Рембытстройсервис", именуемое в дальнейшем "Управляющая организация" в лице генерального директора Ефимова В.А., действующего на основании Устава с другой стороны, далее вместе именуемые "СТОРОНЫ", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом о нижеследующем:

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника жилищными и коммунальными услугами.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома от " _____ " _____ 20__ г. (Протокол № _____).

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация

1.5. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ. Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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 и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 № 416 и иными нормативными правовыми актами РФ. ЕАО, регулирующими жилищные отношения.

II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника все необходимые юридические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг Собственнику (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, приведен в Приложении 1.

2.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников и нанимателей жилья, проживающих в домах, находящихся в управлении ООО Управляющая компания "Рембытстройсервис", приведен в Приложении 2.

Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с изменением законодательства путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, составленного в 2-х экземплярах и подписанного Сторонами.

2.4

Площадь отапливаемых помещений (кв.м.)	
Кол-во лиц постоянно проживающих	
Сведения об инд. приборах учета	ГВС / ХВС
	Завод. № /
	Дата опломб. /
	Дата очеред. проверки /
Меры социальной поддержки	

III. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Стороны обязуются:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан.

3.2. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА:

3.2.1. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.2.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.3. Своевременно оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.2.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее на праве собственности помещение для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирурующих организаций.

3.2.5. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности жильцов и их имущества.

3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.7. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета потребления электроэнергии, горячего и холодного водоснабжения и передавать их в срок до 25 числа текущего месяца в Управляющую организацию или РС () (ресурсоснабжающая организация) и производить оплату этих услуг в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

3.2.8. Не осуществлять переустройство внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.2.9. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.2.10. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора, при условии добросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязательств.

3.2.11. Извещать Управляющую организацию в течение 10 дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней

3.2.12. До вселения в принадлежащие Собственникам (наймодателю) жилые помещения и в случае неиспользования Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать тепловую энергию жилых (нежилых) помещений.

3.2.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственник), дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

Члены семьи собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

Иное лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.2.14. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством.

3.3.2. Организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354:

а) заключать от имени Собственника договоры с организациями - поставщиками коммунальных услуг;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств поставщиками услуг;

в) по письменным заявлениям собственников(нанимателей) устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиками коммунальных услуг путем составления соответствующих актов.

3.3.3. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491:

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать выполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненными оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) подготавливать и представлять Собственнику предложения: о проведении текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ и смете на их проведение, по размеру платежа за ремонт для каждого собственника помещения;

е) осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

ж) обеспечивать аварийно-диспетчерское(аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

з) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

и) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.3.4. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных, муниципальных и других организациях.

3.3.5. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.

3.3.6. Обеспечивать Собственника информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях-поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.3.7. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.3.8. Производить начисление, сбор, перерасчет за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.9. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.3.10. Представлять Собственнику отчеты о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.11. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

IV. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

4.1.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

4.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.1.4. Получать информацию об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества, об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работ.

