

ДОГОВОР № _____
управления эксплуатацией и содержанием общего имущества многоквартирного дома.

г. Тюмень

« _____ » _____ 2009 г.

Гражданин (гражданка) _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи _____, действующий _____ на основании свидетельства о праве собственности (или договор доли) № _____ от _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Жилищный фонд»**, в лице генерального директора Хиневича Антона Викентьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Основные понятия, применяемые в договоре

1.1. **Общее имущество в многоквартирном доме** - в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ 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 не несущие 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.

1.2. **Управление многоквартирным домом** - комплекс мероприятий, включающий организацию эксплуатации многоквартирного дома, взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг, а также все виды работ с собственниками, нанимателями и арендаторами помещений в многоквартирном доме.

1.3. **Комплекс услуг по содержанию и ремонту:**

а) осмотр общего имущества, осуществляемый ответственными лицами Управляющей организации, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан и устранение причин;

б) освещение помещений общего пользования;

в) уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

г) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

д) контроль соблюдения мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) техническое обслуживание входящих в состав общего имущества многоквартирного дома инженерных сетей и оборудования; санитарно-технического оборудования и коммуникаций; электросетей и приборов учета электроэнергии; приборов учета тепловой энергии;

к) работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение Собственника, не относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке Собственника в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ.

л) организация заключения договоров с организациями по предоставлению всех видов коммунальных услуг.

м) организация расчетно-кассового обслуживания, организация начисления и сбора платежей через кассу предприятия и отделения сбербанков, перечисление денежных средств по договорным обязательствам поставщикам коммунальных услуг;

н) организация круглосуточной аварийно-диспетчерской службы

1.4. **Комплекс коммунальных услуг:**

а) отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления);

б) холодное и горячее водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую для бытовых нужд, используемую на полив газонов и тротуаров, для уборки мест общего пользования);

в) электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору электрическую энергию на освещение придомовой территории);

г) водоотведение;

1.5. Границей эксплуатационной ответственности между обще домовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура на отводе от стояка (первый вентиль);
- на системе канализации - плоскость раструба тройника от стояка канализации;
- по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющаяся частью квартиры).

1.6. Указанные в пунктах 1.3. и 1.4. настоящего договора услуги оказываются Управляющей организацией в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003 г., Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 307 от 23 мая 2006 г. а также в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация обязуется оказывать услуги собственнику жилого помещения и выполнять для него работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Тюмень, ул. Малышевского 9.8 (далее - многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги собственнику жилого помещения в многоквартирном доме и пользующимся нежилыми помещениями в этом доме лицам, а Собственник обязуется оплатить оказанные услуги в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

2.2. Общая площадь принадлежащей собственнику квартиры (помещения) _____ м²

2.3. Комплекс недвижимого общего имущества, находящийся в эксплуатации в соответствии настоящим договором, не может выступать в качестве обеспечения каких-либо обязательств Управляющей организации.

2.4. Управляющая организация вправе на основании самостоятельного договора с собственником выполнять работы по монтажу, ремонту, улучшению инженерных систем, оказывать другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.

2.5. Управляющая организация, на основании решения общего собрания Собственников, самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполняет работы по проведению планового капитального ремонта за счет средств Собственников.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечить качественное оказание услуг, установленных пунктами 1.3. и 1.4. настоящего договора;

3.1.2. Оказывать услуги в объеме и сроки, установленные условиями настоящего договора;

3.1.3. Принимать к сведению информацию об источниках потенциальной или прямой опасности возникновения неполадок, обеспечивать оперативную проверку данной информации, и, в случае ее оправданности производить ремонтные и иные работы по устранению указанных неполадок.

3.1.4. Устранять возникшие неисправности инженерных и сантехнических коммуникаций общего пользования по заявкам Собственников в кратчайший технически возможный срок.

3.1.5. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования.

3.1.6. Заключать договоры с муниципальными и коммерческими организациями предоставляющие коммунальные услуги водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, комплексного обслуживания лифтов, домофонов, вывоза ТБО и КГМ, обслуживания телевизионного вещания.

3.1.7. Ежемесячно не позднее 5 числа предоставлять Собственнику расчет оказанных услуг; Принимать от собственников коммунальные платежи и платежи за оказанные Управляющей организацией услуги с выдачей соответствующих платежных документов.

3.1.8. Вести техническую и иную документацию, сопровождающую деятельность Управляющей организации, в порядке, установленном действующим российским законодательством.

3.1.9. Уведомлять Собственника за 24 часа об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей. Перерыв в подаче, прекращение или ограничение работы инженерных сетей без согласования с Собственником и без соответствующего его предупреждения допускается в случае необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии при условии немедленного последующего уведомления Собственника об этом.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Оплачивать оказанные Управляющей организацией услуги в сроки и объеме, установленные условиями настоящего договора.

3.2.2. Обеспечивать доступ работникам Управляющей организации для проведения работ в системах тепло-, электро-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

3.2.3. Передать Управляющей организации документацию, необходимую для оказания Управляющей организацией услуг по настоящему договору,

3.2.4. Незамедлительно доводить до сведения Управляющей организации информацию, связанную с появлением неполадок, поломок и иных повреждений общего имущества в многоквартирном доме, строительных конструкций и инженерных коммуникаций.

3.2.5. Не производить перенос инженерных и других сетей и коммуникаций без уведомления, согласования с Управляющей организацией и не ограничивать доступ к инженерным сетям общего пользования (к стоякам) глухими несъемными ограждениями.

3.2.6. Не выполнять самостоятельно и не поручать выполнение третьим лицам работ или совершение других действий, приводящих к порче или изменению назначения жилого помещения и/или мест общего пользования.

3.2.7. Своевременно вносить изменения в документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с внесением изменений в технический паспорт на жилое помещение.

3.2.8. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в проводимых общих собраниях Собственников многоквартирного дома, как по инициативе самих собственников, так и по инициативе Управляющей организации.

3.2.9. Использовать помещение в соответствии с его назначением, бережно относиться к санитарно-техническому и инженерному оборудованию и объектам благоустройства, содержать помещение с соблюдением санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности, не допускать хранения взрывоопасных предметов, выносить мусор в специально отведенные места.

3.2.10. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении квартиры и иных обстоятельствах способных повлиять на взаимоотношения сторон (аренда, изменение статуса помещения, вселение временных жильцов и т.д.) путем направления заявления с приложением подтверждающих документов в течение 5 (Пяти) дней с момента совершения вышеуказанных действий.

4. Стоимость услуг и порядок оплаты

4.1. Стоимость услуг, оказываемых Управляющей организацией определяется в соответствии со сметой расходов утвержденной Общим собранием собственников многоквартирного дома или (при ее отсутствии) по тарифам утвержденным постановлением Администрации г. Тюмени на текущий год.

4.2. Стоимость услуг, оказанных сторонними организациями определяется тарифами в рамках заключенных договоров, тарифами утвержденными постановлением Администрации г. Тюмени.

4.3. Оплата всех услуг, предоставленных Управляющей организацией (п. 1.3. Договора), производится Собственником путем внесения оплаты на счет Управляющей организации ежемесячно не позднее 15 числа каждого месяца, следующего за отчетным. Отчетный месяц - это период, начинающийся 1 числа месяца и заканчивающийся последним числом каждого месяца.

4.4. Изменение стоимости услуг возможно в случае изменения цен и тарифов на коммунальные услуги органами государственной власти и местного самоуправления, а также организациями, с которыми заключены договоры на оказание коммунальных услуг определенных видов деятельности. Изменение стоимости услуг производится Управляющей организацией в одностороннем порядке. Управляющая организация не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней уведомляет Собственника об изменении стоимости услуг.

4.5. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не определенных в договоре работ, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным ростом цен, аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, поломок и/или повреждений, оплачиваются Собственником дополнительно.

4.6. В случае отчуждения квартиры собственник обязуется произвести оплату по настоящему договору перед на 2 (Два месяца), то есть до момента переоформления права собственности на нового собственника, и сообщить последнему о необходимости заключения договора с Управляющей организацией.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий договор вступает в законную силу с момента возникновения обязательств между сторонами оговоренных в данном договоре.

5.2. Расторжение настоящего договора возможно по взаимному соглашению Сторон по инициативе Управляющей организации или Собственника.

5.3. Сторона, решившая расторгнуть Договор в письменной форме уведомляет о своем решении другую сторону не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до расторжения. Расторжение договора оформляется Соглашением о расторжении.

5.4. Расторжение настоящего договора в одностороннем порядке собственником квартир допускается на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае грубого и неоднократного неисполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе отказаться в одностороннем порядке от договора управления многоквартирным домом в случае задержки оплаты коммунальных услуг Собственниками, в сумме превышающую 10% от ежемесячного платежа, а также в случаях грубого неоднократного нарушения Собственниками правил и норм пользования общим имуществом многоквартирного дома.

5.5. Управляющая организация за 30 (Тридцать) календарных дней до прекращения настоящего договора по любому из оснований, указанных в настоящем разделе, обязана передать всю документацию, касающуюся исполнения обязательств по настоящему договору, новой Управляющей организации или Товариществу собственников жилья.

5.6. Переход права собственности (или пользования) на помещение к другому лицу является основанием для прекращения настоящего договора. В случае отчуждения помещения любым способом (продажа, дарение и др.) Собственник обязан уведомить Управляющую организацию в порядке, предусмотренном п. 3.2.10. настоящего договора.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим Российским законодательством.

6.2. В случае неисполнения Собственниками обязательств по настоящему договору при условии, что такое неисполнение повлекло причинение ущерба третьим лицам, Собственник самостоятельно отвечает перед этими лицами за негативные последствия, возникшие в результате его действий либо бездействия.

6.3. При невыполнении Собственником обязательств по оплате оказываемых Управляющей организацией услуг в установленный настоящим договором срок, Собственник уплачивает пени в размере 1/300 (Одной трех сотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Пеня начисляется автоматически и указывается в расчете платежей на следующий месяц.

6.4. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных п. 5.6. Договора, Собственник продолжает быть обязанным по настоящему договору. Управляющая организация вправе предъявлять к первоначальному Собственнику требование об оплате оказанных услуг, а также требовать уплаты штрафа в размере 10% от стоимости услуг, оказанных за последний месяц.

6.5. За не обеспечение, неполное либо некачественное обеспечение Собственника услугами, объем которых установлен пунктом 1.3. настоящего договора, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению ущерба Собственнику, в порядке и размерах, установленных действующим российским законодательством, при условии доказанности вины Управляющей организации.

6.6. Управляющая организация несет полную ответственность за качество оказываемых услуг, а также за техническое состояние дома до момента окончания действия договора и передачи дома Товариществу собственников жилья, Управляющей компании или Управляющей организации (если Собственниками будет выбран другой способ управления домом или другая управляющая организация).

6.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием природных явлений, военных действий и прочих обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

6.8. Сторона, которая не исполняет свое обязательство в силу форс-мажорных обстоятельств, обязана направить другой Стороне извещение о возникновении таких обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательства по Договору. В случае не направления уведомления, сторона, не исполняющая свои обязанности в силу форс-мажорных обстоятельств, не вправе ссылаться на эти обстоятельства.

7. Контроль за деятельностью Управляющей организации

7.1. Собственники осуществляют контроль за деятельностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация обязана предоставлять Собственникам информацию о действующих тарифах на коммунальные платежи.

7.3. Управляющая организация, по письменному запросу общего собрания Собственников, обязана предоставлять информацию и документы, касающиеся деятельности и затрат Управляющей организации по содержанию их многоквартирного дома.

8. Заключительные положения

8.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами.

8.3. Положения, не урегулированные условиями настоящего договора, регулируются в соответствии с действующим Российским законодательством.

8.4. Стороны обязуются применять претензионный порядок в случае предъявления требования к выплате неустойки, а также при разрешении взаимных споров и разногласий. Срок рассмотрения претензий - 10 (Десять) дней.

8.5. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, по возможности разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны передают дело для рассмотрения в суд в соответствии с действующим законодательством.

9. Реквизиты и подписи сторон:

Собственник помещения:

телефон

Управляющая организация:

ООО «Жилищный фонд»

Г. Тюмень, ул. Черниговская д. 5 625048

ИНН 7204116422 БИК 047102651

КПП 720401001

К/сч. 30101810800000000651

Р/сч. 40702810767100154702 в Западно-сибирском



Хиневич А.В.