

ДОГОВОР

на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

с.Новая Малыкла

Собственники жилых помещений многоквартирного дома № ____ по улице _____ с.Новая Малыкла общей площадью _____, именуемые в дальнейшем "Собственник", с одной стороны и _____, в лице директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

1.1. Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

- 2.1.1. Выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Потребителей.
- 2.1.2. Представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.
- 2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту.
- 2.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг.
- 2.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
- 2.1.6. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
- 2.1.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.
- 2.1.8. Установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей.
- 2.1.9. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника.
- 2.1.10. Проверка технического состояния Общего имущества.
- 2.1.11. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества.
- 2.1.12. Расчет на размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника.
- 2.1.13. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

- 2.1.1. Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении.
- 2.1.2. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 2.1.3. Выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий.
- 2.1.4. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.
- 2.1.5. Подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества.
- 2.1.6. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.
- 2.1.7. Организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций.
- 2.1.8. Составление перечня Общего имущества.
- 2.1.9. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом.
- 2.1.10. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.
- 2.1.11. Оказание прочих услуг Потребителям.
- 2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями Собственников.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. Принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.
- 3.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.-2.1.17. настоящего Договора.
- 3.1.3. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.
- 3.1.4. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений.

3.2. Управляющая компания вправе:

- 3.2.1. Выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему, Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.
- 3.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.
- 3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.
- 3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.5. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.
- 3.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги.
- 3.2.7. Представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами.
- 3.2.8. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.
- 3.2.9. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, Коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на

своим расчетным счете. По окончании года решение о расходе этих денежных средств должно приниматься на общем собрании собственников жилых помещений.

3.3. Собственник обязуется:

- 3.3.1. Передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.
- 3.3.2. Вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 3.3.3. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.
- 3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.
- 3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.
- 3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила 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 жидкие пищевые отходы в мусоропровод.
- 3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.
- 3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении.
- 3.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение.
- 3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.
- 3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
- 3.3.12. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.
- 3.3.13. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
- 3.3.14. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию.
- 3.3.15. Не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.
- 3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.
- 3.3.17. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.
- 3.3.18. При отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей компанией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение.

3.4. Собственник вправе:

- 3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения.
- 3.4.2. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

- 3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества.
- 3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.
- 3.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).
- 3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных слуг.
- 3.5.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.
- 3.5.6. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.
- 3.5.7. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

- 4.1. Размер Платы за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника устанавливается в соответствии действующим законодательством РФ.
- 4.2. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.22. - 2.1.25. настоящего Договора, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.3. Размер Платы за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника, Коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Собственник вносит Плату за жилое помещение, Коммунальные и прочие услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет организации предоставляющей жилищные, Коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Управляющей компанией договоров.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 5.2. Управляющая компания не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении ей документов, указанных в п. 2.1.13 настоящего Договора, на весь период до их предоставления.
- 5.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
- 5.4. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года.
- 6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.
- 6.3. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора.
- 6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
- 6.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество.

7.1. C
по
7.2. B