

Договор
управления многоквартирным домом

г. Липецк

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АИСТ», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Глотова Вадима Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, собственник жилого (нежилого)

помещения № _____, общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном доме № 31 «д» по ул. Ангарская, г. Липецк, на основании _____

(наименование документа, устанавливающего право собственности на помещение, записи в ЕГРП)

в дальнейшем именуемый «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных протоколом от _____ 201__ года.

1. Предмет договора.

1.1. Управляющий по заданию Собственника в течение установленного договором срока для достижения согласованных сторонами целей управления многоквартирным домом за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Липецк, ул. Ангарская, дом № 31 «д», предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную деятельность направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Целью управления многоквартирным домом является сохранение многоквартирного дома в существующем состоянии, соответствующем обязательным требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома (по его состоянию на дату заключения настоящего Договора), а также требования к его содержанию определены статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

1.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме сторонами настоящего договора установлен в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «Состава минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения» и стоимость данных работ и услуг по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного дома указаны в приложении № 4, и утверждены решением общего собрания.

1.5. Управляющий в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.6. Подписанием договора Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним организациям для автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющего и выполнения Управляющим обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг, и реализации иных прав и обязанностей в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

1.7. Управляющий вправе, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, переуступить ресурсоснабжающим организациям и иным третьим лицам право денежного требования к потребителям, имеющих задолженность, возникшая из настоящего договора, а также передавать таким ресурсоснабжающим организациям, третьим лицам персональные данные.

1.8. Собственник заверяет Управляющего, что заключает настоящий договор на основании правомочного решения общего собрания собственников помещения многоквартирного дома, как удостоверяющего факт, влекущие за собой юридические последствия в виде предоставления прав и возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации (заверение об обстоятельствах).

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Собственник имеет право:

2.1.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющим его обязательств по договору управления в порядке и способом предусмотренным действующим законодательством.

2.1.2. Обращаться к исполнителю коммунальных услуг и Управляющему с заявлениями о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг.

2.1.3. Осуществлять иные права, которые предоставлены собственнику действующим законодательством.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Своевременно и полностью вносить плату за работы и услуги по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, производить оплату коммунальных услуг, а также иных платежей, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

2.2.2. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления.

2.2.3. Не производить слив теплоносителя из систем теплоснабжения.

2.2.4. Не нарушать целостность пломб, установленных на общедомовых и индивидуальных приборах учета коммунальных услуг.

2.2.5. Не производить переоборудование инженерных сетей и не производить перепланировку жилого помещения и мест общего пользования без надлежащего разрешения, выданного органами местного самоуправления в порядке, установленном ЖК РФ. Демонтаж нештатного оборудования и восстановление проектных параметров инженерных сетей и имущества производится собственником собственными силами и за свой счёт.

2.2.6. Не загромождать и не засорять строительными материалами, отходами ремонта и иными вещами, и имуществом места общего пользования, лестничные площадки, пути эвакуации людей при аварийных ситуациях.

2.2.7. Производить своевременную очистку балконов и козырьков балконов от свисающих сосулек и наледи в зимнее время.

2.2.8. Не позднее чем за месяц до окончания срока действия настоящего договора, в установленном законом порядке принимать решения на общем собрании собственников помещения многоквартирного дома о размере стоимости платы за работы и услуги по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме на очередной срок действия настоящего договора, а также решения по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и размере его финансирования с учетом предположений Управляющего.

2.3. Управляющий обязан:

2.3.1. Осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

2.3.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих лицензии, сертификаты, необходимые навыки и оборудование, организовать проведение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

2.3.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника или иных пользователей помещения, в порядке и сроки, установленные законодательством.

2.3.4. Размещать информацию о деятельности в сфере управления многоквартирным домом в порядке и объемах, установленных в постановлении Правительства РФ о стандартах раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

2.3.5. В порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством заключить договора с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление с целью обеспечения собственников и пользователей помещений дома коммунальными услугами.

2.3.6. Обеспечивать уборку придомовой территории в пределах земельного участка, переданного в состав имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в установленном законодательством порядке.

2.3.7. Управляющий обязан предоставить отчет собственникам помещения многоквартирного дома, в объемах, порядке и сроки предусмотренных действующим законодательством.

2.4. Управляющий имеет право:

2.4.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Управляющий самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества и его производственных возможностей.

2.4.3. Заключать со специализированными и иными организациями, лицами договоры на выполнение работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома.

2.4.4. Представлять интересы Собственников в государственных и муниципальных учреждениях по вопросам, связанным с управлением многоквартирного дома.

2.4.5. Требовать от Собственника предоставления правоустанавливающих документов на помещение.

2.4.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесённых по вине Собственников, членов их семей, нанимателей и членов их семей.

3. Цена договора и порядок ее изменения.

3.1. Цена договора управления многоквартирным домом складывается:

3.1.1. Из стоимости услуг и работ по управлению, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.2. Размера расходов собственника на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в

многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

3.1.3. Стоимости коммунальных услуг, установленных органами государственного управления в порядке, предусмотренном законодательством.

3.2. Размер ежемесячной платы за услуги и работы по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме в расчете на один квадратный метр общей площади помещений собственников устанавливается в размере 11 рублей 66 коп. в месяц, которое утверждено решением общего собрания собственников.

3.3. Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию общего имущества изменяется в следующем порядке:

3.3.1. С учетом предложений Управляющего определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, которое проводится в порядке предусмотренным настоящим договором и в соответствии с действующим законодательством.

3.3.2. Если собственники многоквартирного дома не приняли решение об утверждении платы за содержание и (или) текущего ремонта общего имущества собственников помещения многоквартирного дома на следующий срок действия настоящего договора в порядке предусмотренном настоящим договором и в соответствии с действующим законодательством, Управляющий в праве обратиться в орган местного самоуправления (орган государственной власти) за установлением такого размера в порядке части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.4. Об изменении размера платы в установленном настоящим договором порядке, Управляющий обязан уведомить собственников посредством размещения соответствующего уведомления в счетах-квитанциях.

3.5. Обязанность по внесению платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, возникает у Собственника с момента возникновения права собственности на помещение, а во вновь построенных домах при приобретении на первичном рынке - с момента подписания Собственником акта приема-передачи квартиры.

3.6. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за управление, содержание общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

3.7. Расчетный период для оплаты услуг, оказанных Управляющим по настоящему договору составляет один календарный месяц.

3.8. Срок внесения платежа устанавливается до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.9. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставленным коммунальным услугам, обязан уплатить Управляющему пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ, и начисленном на суммы не выплаченных в срок средств за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного в пункте 3.7. настоящего договора срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.10. Размер и порядок внесения платы за коммунальные услуги устанавливается утвержденными Правительством Российской Федерации правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

3.11. Счета-квитанции собственникам доставляются в почтовые ящики, находящиеся в многоквартирных домах. Обязанность по содержанию почтовых ящиков в исправном состоянии, препятствующему доступу в него посторонних лиц (наличию исправных дверей и замков), возлагается на Собственника. Собственник дает свое согласие на предоставление счет-квитанций в открытом не запечатанном виде.

3.12. Работы по проведению технического диагностирования внутридомового газового оборудования, работы по установке, замене ОДПУ, и иные работы, не входящие в перечень работ и услуг, утвержденных собственниками, оплачиваются дополнительно путем предъявления расходов на выполненные работы в счет квитанций отдельной строкой, в соответствии с долей принадлежащей собственнику помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4. Ответственность сторон.

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Управляющий несет ответственность перед собственником за причиненный ущерб в следствии неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств в размере фактических причиненных убытков.

4.3. Стороны не несут ответственности за неисполнение настоящего договора в случае наступления форс-мажорных обстоятельств. При наступлении форс-мажорных обстоятельств исполнение настоящего договора может быть приостановлено на время действия и ликвидации его последствий.

4.4. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием находящихся в жилых (нежилых) помещениях, устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. В случае наступления негативных последствий, возникших в следствии ложных заверений собственника, предусмотренных п. 1.8 настоящего договора, собственник обязан возместить Управляющему убытки в размере стоимости определенной настоящим договором, с учетом ее изменения за соответствующий период предоставления услуг и выполненных работ, в том числе и все затраты понесенные Управляющим в целях исполнения условий настоящего договора.

4.6. В случае не выполнения Собственником обязанностей, предусмотренных пунктами 1.8., 2.2.2., 2.2.3., 2.2.4., 2.2.5., 2.2.8., настоящего договора, он несет ответственность за все негативные последствия, в том числе за причиненный ущерб личности и имуществу других граждан или юридических лиц.

5. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

5.1. Договор заключен сроком на один год.

5.2. Настоящий договор действует с момента включения многоквартирного дома в реестр лицензии субъекта Российской Федерации.

5.3. При отсутствии решения общего собрания собственников помещения многоквартирного дома либо уведомления Управляющего в счет квитанций, о прекращении договора по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором. Количество пролонгаций не ограничено.

5.4. Не подлежит пересмотру перечень услуг и работ определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, установленного Правительством РФ, и необходимого для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

6. Реквизиты и подписи сторон

<i>Управляющий</i>	<i>Собственник</i>
ООО «УК «АИСТ»	
г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 26, корпус 1, офис 1	Доля в праве собственности: Зарегистрирован:
ИНН 4826121366 / КПП 482601001	
р/с 40702810335000002515	
Липецкое отделение №8593 ПАО СБЕРБАНК	
к/с 30101810800000000604	Контактный телефон
БИК 044206604	

Директор _____ / В.М. Глогов/

_____ (подпись)

_____ (Ф.И.О.)