

**Договор №
управления многоквартирным домом № 25
по ул. К. Маркса в г. Юрюзань**

г. Юрюзань.

"01" июля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Катав-Ивановскжилкомхоз», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Скоморохова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, и собственники помещений многоквартирного дома № 25 по ул. К. Маркса в г. Юрюзань, действующие на основании правоустанавливающих документов на жилые и нежилые помещения, именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, 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 ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491, иными нормативными правовыми актами, регулирующими жилищные отношения.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Собственники поручают, а управляющая организация, в течение согласованного срока за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Юрюзань, ул. К. Маркса, дом № 25 путем заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в приложении 1 к настоящему договору.

2.3. Собственники обязуются оплачивать услуги управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.3. Представлять интересы собственников по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Вести документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.1.5. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома, корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома:

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома путем организации подрядной организацией круглосуточного дежурства.

3.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, жалоб (заявлений, требований, претензий) собственников и принимать соответствующие меры в установленные законодательством сроки.

3.1.9. Уведомлять собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора.

3.1.10. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1 настоящего договора.

3.1.11. Производить сбор установленных в п. 4.1 договора платежей.

3.1.12. Рассматривать все претензии собственников, связанные с исполнением заключенных управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.13. Обеспечить собственников и иных пользователей информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.14. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по договору в случае просрочки собственником или иным пользователем оплаты оказанных услуг более трех месяцев по истечении одного месяца с момента получения собственником или иным пользователем уведомления или нарушения иных требований раздела 4 договора.

3.2.2. Проверять соблюдение собственниками или иными пользователями требований, установленных пп. 3.3.2 - 3.3.15 договора.

3.2.3. Взыскивать с собственников или иных пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора и действующего законодательства РФ.

3.2.4. Информировать собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования либо на платежных документах для решения вопросов об изменении размера платы за услуги управляющей организации, платы за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом

3.2.5. По решению общего собрания собственников заключать договоры аренды на подвальные, чердачные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества при принятии такого решения не менее двумя третями голосов от общего числа собственников в многоквартирном доме.

3.2.6. Выносить предписания собственникам и пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям управляющей организации.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные им по договору услуги. Возмещать управляющей организации расходы, связанные с исполнением договора.

Данные расходы включаются в выставляемый управляющей организацией платежный документ на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным управляющей организацией порядком и условиями договора.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допускать складирования ТБО в неустановленных местах, а также пищевых и бытовых отходов.

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении(ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22.00 до 7.00 по местному времени);

- предписания государственной жилищной инспекции Челябинской области и других контролирующих органов;

- другие требования законодательства.

3.3.3. Своевременно, не позднее 5 календарных дней предоставлять управляющей организации сведения:

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему договору, сделках, влекущих смену собственника, либо изменение состава собственников указанного помещения. Представить управляющей организации договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.4. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям управляющей организации, а также организациям, осуществляющим жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий в установленные законодательством сроки, а также в целях контроля качества предоставления коммунальных услуг.

3.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей указанные в приложении 1 к настоящему договору технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с управляющей организацией. А также не подключать и не

использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с управляющей организацией.

3.3.6. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику услуг в рамках настоящего договора.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с управляющей организацией.

3.3.8. 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.

3.3.9. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.10. Ознакомить всех использующих помещения, принадлежащие собственникам, дееспособных граждан с условиями договора.

3.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, водоотведения, систем вентиляции газоснабжения и тепла.

3.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления, применительно к условиям настоящего договора.

3.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащих собственникам помещений руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.14. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.15. В случае возникновения необходимости проведения управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственников или иных пользователей, либо в связи с нарушением собственниками или иными пользователями пп. 3.3.2, 3.3.4 - 3.3.8, 3.3.10, 3.3.12, 3.3.15 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет собственников.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийную службу подрядной обслуживающей организации с просьбой о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с управляющей организацией.

3.4.2. Требовать в установленном порядке от управляющей организации перерасчета платежей за услуги по договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, органов местного самоуправления.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Собственники или иные пользователи производят оплату в рамках договора за следующие услуги:

- содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- вывоз ТБО.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, его составом, определенных настоящим договором.

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется собственниками помещений многоквартирного дома. Если собственники помещений не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, размер платы устанавливается органом местного самоуправления.

4.4. Оплата собственниками или иными пользователями оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемых управляющей организацией платежных документов.

В выставленном управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности собственника или иных пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды.

4.5. В случае изменения стоимости услуг по договору управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.6. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - для физических лиц,
- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.7. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг, устанавливаются управляющей организацией и доводятся до сведения собственника и иных пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым управляющей организацией.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и ус. собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится в порядке, предусмотренном жилищным кодексом РФ и иными нормативными актами.

4.10. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору. Перерасчет платы по услуге "Управление многоквартирным домом" не производится.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.2. Ответственность по сделкам, совершенным управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет управляющая организация.

5.3. При нарушении собственником или иным пользователем обязательств, предусмотренных договором, собственник несет ответственность перед управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.4. Собственники и иные пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.5. В случае причинения убытков собственнику по вине управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. Жалобы (заявления, требования, претензии) собственников на несоблюдение условий договора подлежат обязательной регистрации в управляющей организации.

6.3. Контроль деятельности управляющей организации включает в себя ежегодный отчет в установленные сроки.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору по причине возникновения форс-мажорных обстоятельств обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Срок действия договора

8.1. Договор заключен на срок с 01.07.2015 г. по 01.07.2018 г.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

8.3. В случае расторжения договора управляющая организация за 30(тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и

иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

8.4. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

8.5. Договор также считается расторгнутым с собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

8.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Реквизиты сторон

«Управляющая организация»

ООО «Катав-Ивановскжилкомхоз»
г. Катав-Ивановск, Ст. Разина, 49-23
ИНН 7401009349 КПП 740101001
р/с 40702810107960010407
в ОАО «Челиндбанк»
к/с 30101810400000000711
БИК 047501711

«Собственники»

Собственники многоквартирного дома № 25
по ул. К. Маркса в г. Юрюзань по
перечню приложения № 2

Генеральный директор



Скоморохов А.Н.