

Договор управления многоквартирным домом

г. Чебоксары

« _____ » _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Новоюжный», ОГРН № 1062128159466, ИНН 2127027857, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» в лице директора Эркенова Арсена Умаровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, являющегося собственником(ами) (не)жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Чебоксары, ул. _____ д. _____ кв. _____ (далее - Многоквартирный дом), именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокольного решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, хранящегося по адресу: г. Чебоксары, пр. Тракторостроителей, дом № 73.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, другими нормативными и правовыми актами.

2. Предмет Договора

Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также организовать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

Управляющая компания по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2. обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, организовывать посредническое предоставление коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома (п. 4.14) регулируются отдельным договором.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении I к настоящему Договору:

3. Права и обязанности Сторон

3.1 Управляющая компания обязана:

3.1.1 Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в разделе 2 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2 Предоставлять интересы собственников по предмету договора, а том числе по заключению договоров, направленных на достижение цели настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней от своего имени за счет и в интересах собственника.

3.1.3 Управляющая компания (агент) обязуется за вознаграждение, учитываемое в составе платы по настоящему договору, совершать, по поручению собственников (принципалов), действия по приобретению коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций от своего имени, но за счет принципалов и перечислять полученные денежные средства в полном объеме в соответствующие ресурсоснабжающие организации.

3.1.4 Организовать предоставление посреднических коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательствами требованиями, установленными правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

3.1.5 Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда.

3.1.6 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7 Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и др.

3.1.8 Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.9 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 3.4.3 настоящего Договора. В случаях нарушения сроков и качества ресурсоснабжающими организациями, Управляющая компания производит перерасчет по факту перерасчета предприятиями поставщиками за недопоставку и низкое качество.

3.1.10 Выдавать Собственнику платежные документы не позднее 5-го числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату содержания и ремонта общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа, при необходимости.

3.1.11 Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.12 По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии финансового лицевого счета и (или) домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы, при исполнении Собственником условий данного договора по п. 3.3.1

3.1.13 Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующих актов и фиксации начальных показаний приборов.

3.1.14 Не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение для проведения работ внутри помещения.

3.1.15 Направлять Собственнику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.16 По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п. 3.1.4 настоящего Договора) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени), без дополнительной платы не более чем за 12 месяцев.

3.1.17 Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, по просьбе Собственника предоставляется в письменном виде.

3.1.18 В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания объектов общего имущества в Многоквартирном доме заключить договор страхования Собственника со страховой организацией, или страховым (резервным) фондом Управляющей компании.

3.1.19 При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.2 Управляющая компания вправе:

3.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2 В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумм неплательщиков и ущерб, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3 Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем, включая приборы учета, правильность учета потребления ресурсов в помещениях Собственника.

3.3 Собственник обязан:

3.3.1 Своевременно, до 10-го числа месяца следующего за истекшим, полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользовательских услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие его права на льготы и лиц, пользующихся его помещением. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета с 23 по 25 число текущего месяца.

