

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Курган

« ____ » _____ 20__ года

Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и решением общего собрания собственников помещений между Сторонами: с одной стороны ООО «УК «Лидер», в лице и.о. Генерального директора Пальшиной Натальи Анатольевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, и с другой стороны,

Ф.И.О. собственник (представитель)

Собственник(-и) квартиры № _____ дома № _____ по ул. _____ в гор. Кургане (далее – многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем Собственники, о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Курган, ул. _____, д. _____, предоставлять жилищные услуги собственнику и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом (далее – МКД) деятельность.

1.2. Собственники обязуются вносить оплату по договору на условиях настоящего договора.

1.3. Термины, применяемые в тексте настоящего договора:

1.3.1. Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

1.3.2. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание собственников помещений. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами города Кургана.

1.3.3. Текущий ремонт – комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества многоквартирного дома, и благоустройства на прилегающей территории; восстановлению ресурса отдельных составных частей общего имущества.

1.3.4. Арендатор – гражданин, юридическое лицо, заключившее договор аренды с Собственником жилого или нежилого помещения и принявший на себя обязанности возмещать расходы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

1.3.5. Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, включает конструктивные элементы здания, внутридомовые инженерные системы, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмстка и цоколь;
- несущие и ограждающие несущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- помещения общего пользования – подъезды, входные двери, подъездные окна, коридоры, проходы, лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки;
- разводные и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения до первого отключающего устройства, система канализации, вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка;
- земельный участок в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения и элементы благоустройства;
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

2. Обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с «Перечнем работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома» (Приложение № 1 к настоящему договору) путем заключения соответствующих договоров от имени и за счет средств Собственников с обслуживающими и подрядными организациями.

2.1.2. Организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Собственников и нанимателей за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения и дополнительные услуги в соответствии с условиями настоящего договора, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.1.3. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; организовать сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с собственников и нанимателей помещений; планировать работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома, с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования.

2.1.4. Вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производства работ и их приёма, а также вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением договора. В случае отсутствия перечисленной и иной необходимой документации либо ее части, данная документация подлежит восстановлению (изготовлению) за дополнительную плату «Собственникам».

2.1.5. В качестве вознаграждения Председателю совета дома производить безналичный расчет в размере и порядке, утвержденном решением общим собранием собственников. По решению общего собрания собственников вознаграждение распределять пропорционально на всех членов совета многоквартирного дома.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение заявлений Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в течение 30 календарных дней с момента регистрации заявления, за исключением предельных сроков устранения неисправностей, указанных в приложении № 2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 года.

2.1.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание. Организовать прием и учет заявок. Обеспечить круглосуточный прием заявок от Собственников и нанимателей в случае возникновения аварийной ситуации по телефону: 55-16-16.

2.1.8. Обеспечить Собственников и нанимателей помещений информацией о телефонах аварийных служб, поместив соответствующую информацию на платежных документах и информационных стендах многоквартирного дома.

2.1.9. Информировать Собственников и нанимателей о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги, путем размещения соответствующей информации на платежных документах и информационных стендах многоквартирного дома.

2.1.11. Не позднее двух дней до проведения плановых работ внутри помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися на законных основаниях его помещением(ями) в Многоквартирном доме время доступа в Помещение(я).

2.1.12. При необходимости, направлять Председателю Совета дома предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.13. Представлять отчет об исполнении условий настоящего договора на общем годовом собрании, проводимом в соответствии со ст. 45 Жилищного Кодекса РФ, а также опубликовать в сети Интернет.

2.1.14. Вести учет заявок и выполненных работ по заявкам граждан по форме, установленной локальным нормативным актом управляющей организации.

2.1.15. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся на законных основаниях его помещением(ями) в многоквартирном доме, направлять своего представителя или доверенное лицо для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

2.1.16. Представлять Собственникам информацию в соответствии с установленным стандартом раскрытия информации, порядком и сроком раскрытия информации.

2.2. Собственники обязуются:

2.2.1. Своевременно, до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, вносить плату за: услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; коммунальные и прочие услуги, в соответствии с количеством фактически проживаемых граждан в принадлежащем им жилом помещении, но не менее числа зарегистрированных в нем граждан; дополнительные платежи, в случае принятия решения об их сборе общим собранием собственников.

2.2.2. Обеспечивать сохранность жилых помещений, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать жилое помещение по назначению, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, жилому помещению, многоквартирному дому и объектам благоустройства, соблюдать правила противопожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила пользования бытовым газом, правила содержания общего имущества собственников помещений в доме, правила пользования жилыми помещениями, а так же права и законные интересы соседей.

2.2.3. Незамедлительно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в квартире, в работе коммуникационных сетей общего пользования, правонарушениях, совершенных в многоквартирном доме, и других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.4. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации, обслуживающих и подрядных организаций в принадлежащее ему Помещение(я):

- для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях);

- для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для осуществления капитального ремонта в заранее согласованное с Управляющей организацией время;

- для ликвидации аварии и работников аварийных служб – в любое время суток.

2.2.5. В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу, осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки возведенных не по проекту, своими силами и за свой счет.

2.2.6. Соблюдать следующие требования: не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления; не блокировать систему внутриквартирной вентиляции; не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды); не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг; не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией; не допускать выполнение работ или совершение других действий, влекущих порчу общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, жилых и нежилых помещений, приводящих или могущих привести к убыткам Управляющей организации; не производить огораживание мест общего пользования перегородками; не хранить личные вещи в местах общего пользования; не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей компанией; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не производить улучшение отделки жилых помещений в местах скрытого прохождения труб системы ГВС, ХВС, а в случае аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет; не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23-00 до 07-00 часов (при производстве ремонтных работ с 23-00 до 08-00 часов);

2.2.7. Соблюдать порядок содержания и ремонта внутридомового газового оборудования при его наличии (далее – ВДГО):

2.2.7.1. Соблюдать правила безопасного пользования газом в быту;

2.2.7.2. Не производить самовольную газификацию и переустройство внутридомового газового оборудования;

2.2.7.3. Не производить перепланировку помещений, ведущую к нарушению ВДГО;

2.2.7.4. Произвести замену не подлежащего ремонту бытового газового оборудования;

2.2.7.5. Подключение, переустройство ВДГО к сети производить только специализированной организацией;

2.2.7.6. Извещать о неисправностях бытового газового оборудования, отсутствии или нарушении тяги в вентиляционных каналах, наличии запаха газа в помещении, нарушении целостности газопроводов и дымоотводов бытового газового оборудования;

2.2.7.7. Немедленно сообщать в газовую службу об авариях, пожарах, взрывах при эксплуатации ВДГО, об изменениях в составе ВДГО;

2.2.7.8. Сообщать о сроках выезда из жилого помещения для отключения газоиспользующего оборудования;

2.2.7.9. Своевременно исполнять предписания специализированной организации по устранению замечаний выявленных при проведении технического обслуживания ВДГО.

2.2.8. В установленном порядке согласовывать с государственными органами и Управляющей организацией все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции зданий.

2.2.9. Сообщать Управляющей организации об изменении Собственника и совершении каких-либо сделок с принадлежащей ему собственностью, находящейся в составе многоквартирного дома, в течение 7 календарных дней, с момента осуществления сделки.

2.2.10. Сообщать Председателю совета дома информацию о количестве фактически проживающих граждан и сроке их пребывания в течение 3 календарных дней со дня их проживания в жилом помещении.

- 2.2.11. При сдаче помещения в коммерческий наем предоставить информацию о фактически проживающих граждан в данном помещении, заполнить соответствующее заявление в Управляющей организации.
- 2.2.12. Избрать и утвердить на общем собрании собственников помещений Совет многоквартирного дома в составе не менее трех собственников помещений многоквартирного дома. Избрать и утвердить из числа членов Совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Председателя Совета многоквартирного дома. Наделить председателя и членов совета дома правами и обязанностями, предусмотренными «Положением о Совете многоквартирного дома» (Приложение № 2 к настоящему договору). В случае отсутствия Председателя совета многоквартирного дома, его права и обязанности возлагаются на двух любых членов Совета многоквартирного дома по выбору Управляющей организации. До избрания совета дома, его права и обязанности осуществляет уполномоченный представитель собственников или любые два Собственника многоквартирного дома по выбору Управляющей организации.
- 2.2.13. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица на общих собраниях Собственников, в том числе на собраниях организованных Управляющих организаций.
- 2.2.14. При получении от Управляющей организации сообщения (уведомления) по вопросам, касающимся деятельности по управлению многоквартирным домом, по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.
- 2.2.15. При наличии индивидуальных приборов учета, своевременно осуществлять их поверку. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством.
- 2.2.16. В случае недостатка денежных средств, оплаченных Собственниками многоквартирного дома, возместить Управляющей организации понесенные расходы на проведение работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, связанных с ликвидацией аварийной ситуации. Управляющая организация подтверждает фактически понесенные расходы на основании сметной документации и актов выполненных работ.
- 2.2.17. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов перекрыть холодную, горячую воду, газ.
- 2.2.18. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 48 часов, сообщить Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в жилое помещение в случае возникновения аварийной ситуации.
- 2.2.19. Самостоятельно и за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.
- 2.2.20. Сообщать Управляющей организации о переводе жилого помещения в нежилое и наоборот, а также о проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.
- 2.3. Срок хранения персональных данных – по достижении целей обработки (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных») (Приложение № 3).

3. Права Сторон

- 3.1. Управляющая организация имеет право:
- 3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц. В пределах установленных нормативными документами и настоящим договором, самостоятельно определять подрядчика, а так же порядок и способ выполнения работ по содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.
- 3.1.2. За дополнительную плату оказать дополнительные услуги по управлению многоквартирным домом, в т.ч. заключение и сопровождение договоров на передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома; договоров аренды общего имущества многоквартирного дома; страхование общего имущества; изъятие общего имущества из незаконного пользования, а так же другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.
- 3.1.3. Оказывать иные виды работ и услуг, по индивидуальным заявкам жильцов, не входящих в перечень услуг, предусмотренных настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую на основании нормативных документов Управляющей организации.
- 3.1.4. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта при согласовании с Председателем совета дома.
- 3.1.5. Формировать предложения Председателю Совета дома по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту с экономическим расчетом расходов на их проведение, а также формирование предложений Председателю совета дома относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение.
- 3.1.6. Принимать участие в общих собраниях Собственников.
- 3.1.7. В случае возникновения аварийной ситуации, а так же при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим уведомлением Председателя совета дома о наличии аварии, а также с последующей отчетностью об использованных денежных средствах на очередном общем годовом собрании.
- 3.1.8. При возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников. в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта.
- 3.1.9. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 3.1.10. Инвестировать собственные денежные средства на содержание, эксплуатацию, модернизацию общего имущества многоквартирного дома, приобретение и установку приборов учета холодного, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроэнергии МОП, применение ресурсосберегающих технологий, в порядке и на условиях, установленных Управляющей организацией и согласованных с Председателем совета дома, а Собственники обязуются возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств, а так же проценты за пользование. Сроки и порядок возврата инвестированных средств и процентов за пользование, указываются в дополнительном соглашении к настоящему договору, подписанному Управляющей организацией и Председателем совета дома.
- 3.1.11. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.
- 3.1.12. Приостанавливать работы по текущему и капитальному ремонту при наличии на лицевом счете многоквартирного дома превышения расходов над доходами более чем на 20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек.
- 3.1.13. Запрашивать и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение(я) Собственника, а также документов, подтверждающих законное пользование помещением(ями) Собственника третьими лицами.
- 3.1.14. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах границ эксплуатационной ответственности и соразмерно поступившей оплаты таких услуг и работ, самостоятельно определяя количество (объем)

работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно их Перечня, установленного Приложением № 2 к настоящему договору.

3.1.15. Проводить проверку технического состояния общего имущества и инженерных коммуникаций и оборудования, строительных конструкций, расположенных в границах эксплуатационной ответственности Собственника.

3.1.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2. Собственники имеют право:

3.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору путем:

- подписания Председателем совета дома, а при его отсутствии двумя любыми членами совета дома, актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации;

- участия Председателя совета дома, либо при его отсутствии двумя любыми членами Совета дома, в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

- получения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- получения информации о состоянии и содержании многоквартирного дома, об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- получения (путем участия в проведении годового общего собрания собственников) в течение первого квартала текущего года отчета о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.2.2. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.

3.2.3. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства многоквартирным домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей организации.

3.2.4. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения условий настоящего договора или его расторжения.

3.2.5. Уполномочить Управляющую организацию за дополнительную плату оказывать дополнительные услуги по управлению многоквартирным домом, в т.ч. заключение и сопровождение договоров на передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома, изъятие общего имущества из незаконного пользования, а так же другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, применительно к настоящему договору.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Собственник производит оплату в рамках договора за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе по управлению многоквартирным домом.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках договора устанавливается в размере суммы, обеспечивающей содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), а также утвержденным собранием собственников многоквартирного дома годовым планом проведения работ.

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за платные услуги (оплата консьержей), устанавливается сроком не менее, чем 1 год и определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей компании и утвержденным годовым планом проведения работ.

Если собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, Управляющая компания применит размер такой платы, установленной муниципальными правовыми актами для собственников помещений, которые не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения.

Размер платы за текущий ремонт общего имущества и за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается на 20 _____ г. по тарифу _____ руб./кв.м. жилой площади жилого помещения.

4.4. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- содержание общего имущества многоквартирного дома;

- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- управление многоквартирным домом;

- ОДН (в квитанцию включена плата за содержание жилого помещения в соответствии с действующим законодательством с 01.01.2017г.) в пункт 4.3 настоящего договора размер услуги по поставке коммунальных ресурсов на ОДН не включены и будут рассчитаны в соответствии с действующим законодательством сверх тарифа на содержание жилого помещения в МКД.

4.5. Собственник вносит плату за услуги на расчетный счет Управляющей компании.

4.6. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения осуществляется не более одного раза в течение одного календарного года (за исключением случаев принятия изменений в действующее законодательство).

4.7. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома либо в соответствии с решением общего собрания. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником в течение 5-ти рабочих дней с момента получения счета.

4.9. Любые работы и услуги, в отношении личного имущества любого из Собственников выполняются по прейскуранту и по видам работ, установленных Управляющей компанией и не являются предметом настоящего договора.

4.10. Неиспользование помещений Собственниками и арендаторами не является основанием для невнесения платы за содержание и текущий ремонт занимаемого помещения.

4.11. Управляющая компания освобождена от оплаты НДС на основании уведомления ИФНС России по г. Кургану № 159 от 24.07.2012 года.

5. Порядок расходования денежных средств

5.1. Платежи, поступившие от Собственников Управляющей организации, расходуются в следующем порядке:

5.1.1. Платежи за содержание и ремонт общего имущества, кроме платежей за управление, расходуются Управляющей организацией на обеспечение своевременного выполнения работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества в

многоквартирном доме, сбору, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов и обслуживание лифтового и иного внутридомового оборудования.

5.1.2. Платежи за управление расходуются Управляющей организацией по ее усмотрению.

5.2. Денежные средства, поступившие Управляющей организации от Собственников и оставшиеся после оплаты возникших расходов по итогам календарного года, направляются на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий год.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.4. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если вред наступил вследствие не предоставления доступа в принадлежащее им помещение (-я) для проведения аварийных работ.

6.5. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также жилищно-коммунальные услуги;

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- за последствия аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

- за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт;

- за не полное выполнение работ, предусмотренных «Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества» и ущерб, который возник для Собственников в связи с неполным выполнением работ, в случае недостаточности средств на выполнение предусмотренных работ;

- за действия, которые произведены Управляющей организацией по решению общего собрания Собственников;

- за неисполнение Собственниками условий настоящего Договора;

- за ущерб причиненный Собственникам в результате невыполнения работ, которые не были поручены Управляющей организации.

6.6. При возникновении у Собственника задолженности по оплате услуг, Управляющая организация может обратиться в суд с иском о взыскании данной задолженности, а также о взыскании пени.

6.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обязательств непреодолимой силы, возникшие после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которым понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;

- техническое состояние Многоквартирного дома приведено Собственниками помещений своими действиями и/или бездействием в состояние непригодное для выполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору, соответствующих требованиям действующего законодательства.

6.8. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

7. Особые условия договора.

7.1. Собственники взаимодействуют с «Управляющей компанией» по вопросам настоящего договора через Председателя совета дома и членов совета дома, определенного решением общего собрания. Права и обязанности Председателя и членов совета дома закреплены в Положении о Совете многоквартирного дома (Приложение № 2).

7.2. Собственники уполномочивают Управляющую организацию заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), энергоресурсный контракт, договоры на размещение контейнерных площадок для приема крупногабаритного мусора и твердых бытовых отходов, а также самостоятельно определять условия таких договоров, после предварительного согласования с Председателем совета дома.

7.3. 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 судом в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Срок действия договора и заключения положения.

8.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу не позднее 30 дней с даты его подписания сторонами.

8.2. Настоящий договор заключается на 1 (Один) год. Любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 2 (Два) месяца до предполагаемой даты расторжения. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

8.3. При отсутствии письменного отказа (решения общего собрания собственников) одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за 2 (Два) месяца до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Настоящий договор пролонгируется неограниченное количество раз.

8.4. Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором, передаются Собственникам и приобретаются Управляющей организацией с даты указанной в пункте 8.1 настоящего договора.

8.5. Досрочное расторжение настоящего договора возможно на основании решения общего собрания собственников об изменении способа управления многоквартирным домом и смене управляющей компании, при условии существенного нарушения условий договора.

8.6. В случае если Управляющая организация в процессе управления многоквартирным домом вложила (инвестировала) собственные денежные средства в общее имущество многоквартирного дома и данные затраты Собственникам в полном объеме не компенсированы, то при расторжении настоящего договора, Собственники обязуются предусмотреть в договоре с новой управляющей компанией, ТСЖ, ЖСК и т.п. компенсацию Управляющей организации убытков по фактическим затратам, в том числе средств, направленных на инвестирование в общее имущество. Управление многоквартирным домом передается новой управляющей компанией, ТСЖ, ЖСК и т.п., а настоящий договор расторгается только после возврата Управляющей организации по настоящему договору управления денежных средств, израсходованных на содержание и ремонт многоквартирного дома сверх собранных с Собственников.

8.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.8. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение № 1 – «Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома».
Приложение № 2 – «Положение о Совете многоквартирного дома».
Приложение № 3 – «Персональные данные».

ООО «УК «Лидер»
Адрес: 640023, г. Курган, 2 микрорайон, д. 9а,
ТП 103 Тел.(факс) 8(3522)47-97-97
ИНН/КПП 4501130738/450101001
ОГРН 1074501003950
р/счет № 40702810500080000379
в Курганском Филиале АО КБ
«Агропромкредит» г. Кургана
к/счет № 30101810800000000879
БИК 043735879
И.В. Пальшина
М.п.

Ф.И.О. собственник (представитель)

подпись

Приложение № 1 к договору управления многоквартирным домом

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. Перечень работ по содержанию дома:

1.1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

- устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборнников, задвижек);
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших ламп, мелкий ремонт электропроводки общего пользования, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит);
- прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах;
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах;

1.2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- укрепление водосточных труб, колен и воронок;
- ремонт оборудования детских и спортивных площадок;
- ремонт просевших отмосток;

1.3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- замена разбитых стекол, окон и дверей в местах общего пользования;
- утепление чердачных перекрытий;
- утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
- укрепление и ремонт парапетных ограждений;
- прочистка дымоотводящих каналов;
- ремонт и укрепление входных дверей в подъездах;

1.4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах;
- уплотнение стенов в общедомовых инженерных сетях;
- прочистка общедомовой канализации;
- набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях;
- проверка канализационных вытяжек;
- устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования;

1.5. Прочие работы:

- регулировка и наладка вентиляции;
- промывка и опрессовка систем центрального отопления;
- озеленение территории, уход за зелеными насаждениями;
- удаление с крыш снега и наледей;
- очистка кровли от мусора, грязи, листьев;
- уборку и очистку придомовой территории;
- удаление крупногабаритного мусора и его вывозка;
- дератизация, дезинфекция подвалов;
- посыпка территории песком в зимнее время.

2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома:

- 2.1. Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвалы;
- 2.2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), восстановление кирпичной кладки несущих стен;
- 2.3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска;
- 2.4. Замена водосточных труб;
- 2.5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- 2.6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей);
- 2.7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление);
- 2.8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем центрального отопления;

- 2.9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации;
- 2.10. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электрических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования);
- 2.11. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции;
- 2.12. Ремонт и восстановление разрушенных участков дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок для контейнеров – мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления (радиаторы, батареи отопления, не относящиеся к общему имуществу);
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, технические этажи).



Ф.И.О. собственник (представитель)

подпись

Приложение № 2 к договору управления многоквартирным домом

Положение о Совете многоквартирного дома

1. Общие положения

Настоящее Положение определяет порядок избрания, основные права, обязанности и сферу деятельности Совета многоквартирного дома в целях содействия ООО «УК «Лидер» (далее – Управляющая организация) в работе по управлению многоквартирным домом, по улучшению содержания мест общего пользования и придомовой территории.

2. Порядок избрания

- 2.1. Совет многоквартирного дома избирается на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в соответствии с Жилищным кодексом РФ.
- 2.2. Совет многоквартирного дома избирается из числа собственников помещений в данном многоквартирном доме.
- 2.3. Количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, но не должно быть менее трех человек.
- 2.4. Из числа членов Совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается Председатель совета многоквартирного дома.
- 2.5. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. Совет многоквартирного дома может быть переизбран досрочно в случае ненадлежащего исполнения, возложенных на него обязанностей.

3. Полномочия Совета многоквартирного дома

- 3.1. Взаимодействует и сотрудничает в своей работе с Управляющей организацией.
 - 3.2. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
 - 3.3. Выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
 - 3.4. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.
 - 3.5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.
 - 3.6. Организует совместно с Управляющей организацией участие собственников помещений многоквартирного дома с их согласия в общественных работах по приведению в порядок подъезда, уборке, благоустройству, по уходу за зелеными насаждениями и озеленению прилегающей придомовой территории, строительству и сохранению спортивного оборудования, детских площадок, мест для отдыха, малых архитектурных форм (оборудования для сушки белья, осветительных опор, скамеек, урн, ограждений), площадок для выгула собак и других работах.
 - 3.7. Информировует Управляющую организацию о несанкционированных работах в доме или придомовой территории.
 - 3.8. Осуществляет контроль за соблюдением собственниками помещений многоквартирного дома условий договора управления многоквартирным домом.
 - 3.9. Оказывает содействие Управляющей организации в выявлении факторов самовольного строительства, устройства погребов, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, вырубки зеленых насаждений.
 - 3.10. Ведет разъяснительную работу среди Собственников в плане разъяснения сведений об Управляющей организации, размерах оплаты жилищно-коммунальных услуг и по другим вопросам.
- 4. Полномочия Председателя совета многоквартирного дома**
- 4.1. Председатель совета многоквартирного дома избирается из членов Совета многоквартирного дома решением общего собрания собственников.
 - 4.2. Осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.
 - 4.3. Принимает участие в переговорах относительно условий договора управления многоквартирным домом до принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о заключении договора управления многоквартирным домом.
 - 4.4. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

- 4.5. Утверждает перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с их ориентировочной стоимостью, а также при необходимости вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта.
- 4.6. Принимает участие в согласовании договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров по передаче в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также утверждает размеры платы за пользование. Подписывает дополнительные соглашения к договору управления многоквартирным домом.
- 4.7. Согласовывает дефектные ведомости, сметы на выполнение ремонтных работ и других работ связанных с общим имуществом дома.
- 4.8. Участвует в составлении и подписании акта технического состояния многоквартирного дома.
- 4.9. Порядок, условия и размер выплаты вознаграждения Председателю совета многоквартирного дома устанавливаются решением общего собрания собственников многоквартирного дома.
5. Ответственность
- 5.1. В случае нарушения действующего законодательства, настоящего Положения, либо утраты доверия со стороны собственников Совет многоквартирного дома переизбирается досрочно по решению общего собрания собственников.

Утверждено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.



Ф И О собственник (представитель)

ПОДПИСЬ

Приложение № 3 о персональных данных

Ф.И.О. Дата рождения (наименование ЮЛ) _____

Паспорт (для ЮЛ-свидетельство о рег., ОГРН, ИНН, КПП) _____

Место работы: _____

Номер квартиры _____

Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности, дата выдачи _____

Общая площадь помещения _____, жилая площадь _____, кол-во комнат _____

Доля в общем имуществе _____

Количество постоянно проживающих лиц _____

Контактные телефоны _____

_____ / _____ / _____

дата / подпись / расшифровка