

Договор № _____
управления многоквартирным жилым дома, расположенным по адресу:
г. Екатеринбург, ул. _____, дом _____

« ____ » _____ 200__ года

г. Екатеринбург

Общество с ограниченной ответственностью «Фонд Радомир», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая компания, с одной стороны, и **собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. _____, дом _____, квартира _____**, именуемый в дальнейшем Собственник/ Заказчик, с другой стороны, заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом

1. Общие положения.

При выполнении настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему договору Управляющая компания по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, в котором расположены помещения Собственников, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество определяется исходя из общей площади помещения Собственника, которая составляет _____ **кв.м.**, **расположенного по адресу: ул. _____, дом _____, квартира _____**, согласно свидетельства о праве собственности _____.

2.3. В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме), согласно технического паспорта.

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 управления и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника.

3.1.2. Обеспечить проведение весеннего и осеннего осмотров здания, подготовку дома к сезонной эксплуатации, профилактические осмотры и обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, являющегося общим имуществом многоквартирного дома.

3.1.3. Представлять и отстаивать интересы Собственник перед подрядными организациями по обеспечению надлежащего содержания и ремонта общедомового имущества.

3.1.4. Производить расчёт платы за коммунальные услуги помещения, счет по обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, выдавать Собственнику для оплаты счет с начислениями за потребленные коммунальные ресурсы, обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы на содержание имущества в многоквартирном, а также за иные услуги по обеспечению деятельности по объекту.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, информировать Заказчика о решении, принятом по заявленному вопросу в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.7. Адрес аварийно-диспетчерской службы: г. Екатеринбург, ул. Пионеров, д. 2, телефон: 341-68-04.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Своевременно производить платежи по настоящему договору.

3.2.2. Использовать помещение в соответствии с его назначением, бережно относиться к помещению, к санитарно-техническому оборудованию и объектам благоустройства, собственник нежилого помещения - соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года № 25.

3.2.3. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, балконов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования указанных правил.

3.2.4. Содержать собственное помещение и общее имущество многоквартирного дома в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать санитарно - эпидемиологические требования.

3.2.5. Переустройство, перепланировка помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения (ст. 26 ЖК РФ).

3.2.6. Для собственников жилых помещений: самостоятельно, до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, получать счета в бухгалтерии Исполнителя по адресу: г. Екатеринбург, ул. Пионеров, д. 2, либо выбрать иной способ доставки, согласно п. 3.4.4. настоящего договора, и своевременно, в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату за обслуживание общего имущества многоквартирного дома, включая плату за СОИ (расходы за коммунальные ресурсы, предоставленные на общедомовые нужды).

3.2.7. Допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей компании, работников обслуживающей организации, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также ликвидации аварий, а в случае необходимости – представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны.

Собственник несёт ответственность за ущерб, причинённый третьим лицам, в случае неисполнения указанной обязанности.

3.2.8. Внести в настоящий договор и предоставлять в дальнейшем, при изменении, в письменном виде контактные данные и номера телефонов ответственных лиц, обеспечивающих доступ к занимаемым помещениям.

Контактное лицо: _____

- 3.2.9. Незамедлительно сообщать Управляющей компании об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.2.10. Использовать теплоноситель в системах отопления по прямому назначению (не производить слив воды из системы отопления).
- 3.2.11. Принимать участие в общих собраниях, голосованиях, касающихся управления и содержания общего имущества дома.
- 3.2.12. Извещать в 10-дневный срок в письменной форме о всех изменениях относительно учредительных, правоустанавливающих документов на занимаемое помещение, а также иных сведений о Собственнике/Нанимателе (ИНН, ОГРН - для собственников нежилых помещений, паспортные данные для индивидуальных предпринимателей и физических лиц).
- 3.2.13. Собственника нежилых помещений: содержать прилегающую и отведенную территорию в соответствии с «Правилами благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории МО «Город Екатеринбург».
- 3.2.14. Вести учет использования, хранения и сдачи на утилизацию люминесцентных ламп.
- 3.2.15. Собственник не имеет права без письменного согласования с Управляющей укомпанией:
- производить переоборудование инженерных сетей;
 - устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электросети;
 - устанавливать, заменять отопительные батареи и приборы;
 - подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), а также не отвечающих требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;
 - нарушать имеющиеся схемы подачи и учета услуг;
 - использовать теплоноситель системы отопления не по его прямому назначению.
- 3.2.16. Ежемесячно, до 20 числа текущего месяца, предоставлять Управляющей организации документацию о показаниях приборов учета отопления, холодного и горячего водоснабжения за текущий период. Расчетным периодом признается период с 20 числа прошедшего месяца по 20 число текущего месяца.
- 3.2.17. Заключить прямые договоры с РСО (ресурсоснабжающими организациями) при наличии соответствующего решения общего собрания собственников МКД.
- 3.2.18. Не допускать загромождения ли ограничения доступа санитарно-техническому, инженерному и иному оборудованию, являющемуся общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.
- 3.2.19. Не возводить при реконструкции и отделке помещения неразборных и (или) неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно-регулирующую арматуру. При нарушении этой обязанности Собственник обязан по первому требованию Управляющей компании демонтировать все неразборные конструкции в целях осмотра и проведения ремонтных работ. Собственник несет бремя расходов по демонтажу всех неразборных и неразъемных конструкций, а также ответственность за ущерб, причиненный Управляющей организации и третьим лицам в результате аварий (в том числе убытки, с перерасчетом оплаты за коммунальные ресурсы, вызванные аварией).
- 3.2.20. При освобождении помещения, смене собственника, а также при досрочном расторжении договора аренды/найма Собственник обязан составить с Управляющей компанией акт сверки и погасить задолженность, кроме случая, когда в надлежащем порядке оформлен перевод долга.
- 3.2.21. Заключить настоящий договор с Управляющей компанией и вернуть экземпляр в адрес Управляющей компании не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения договора.

3.3. Управляющая компания имеет право:

3.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Принимать, с учетом предложения Собственника, решение о включении в план по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работ, имеющих первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий для пользования нежилыми помещениями. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных работ и услуг.

3.3.2. Требовать от Собственника полной и своевременной оплаты работ и услуг по настоящему договору.

3.3.3. Предупреждать Собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения не по назначению, а в случае их не устранения - принимать предусмотренные законодательством меры воздействия на Собственника.

3.3.4. В случаях использования занимаемого помещения не по назначению, систематического нарушения прав и интересов иных собственников помещений в многоквартирном доме, либо бесхозяйственного обращения с помещением, расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.

3.3.5. Требовать от Собственника надлежащего исполнения других условий договора и требований действующего законодательства.

3.3.6. Выполнять работы по содержанию общего имущества только в пределах, внесенных Собственником в качестве оплаты денежных средств.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное выполнение работ по техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Самостоятельно проводить работы, не ограниченные условиями договора и действующего законодательства, по поддержанию занимаемого им помещения в надлежащем состоянии в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.4.3. Устанавливать за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных услуг, аттестованные в установленном порядке, при уведомлении Управляющей компании.

3.4.4. Заказчик имеет право выбрать способ доставки счетов и актов выполненных работ:

- а) забирать их самостоятельно, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Пионеров, д. 2;
- б) почтой, при условии оплаты таких отправок;
- в) с помощью системы электронного документооборота.

4. Расчёты.

4.1. Заказчик вносит плату за коммунальные услуги, техническое обслуживание в порядке, определенном п. 3.2.6. настоящего договора.

4.2. В случае если собственники помещений в установленном порядке не приняли решение об определении размера платы, стоимость услуг по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома рассчитывается исходя из размеров платы, установленных Постановлением Администрации города Екатеринбурга.

4.3. Начисление платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома, производится на основании тарифов РЭК Свердловской области.

4.4. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плата за капитальный ремонт многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги.

4.5. В случае несвоевременного внесения платы, предусмотренной п.4.1. договора, с Собственника взимаются пени в размере, предусмотренном п.5.2.2. настоящего договора.

4.6. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы по настоящему договору.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Управляющей компании:

5.1.1. Управляющая компания несет ответственность за неисполнение обязанностей по настоящему договору в порядке и размерах, установленных действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая компания не несет ответственности:

- за не предоставление услуг и несоблюдение сроков выполнения работ по причине стихийных бедствий, аварий у поставщиков энергоносителей, которые препятствовали выполнению обязательств и не могли быть предусмотрены или предотвращены Исполнителем.

5.2. Ответственность Собственника:

5.2.1. Собственник несет ответственность за неисполнение правил пользования помещением, в соответствии с действующим законодательством.

5.2.2. При просрочке либо неполной оплате платежей, Собственник обязан уплатить пени от невыплаченных в срок сумм в размере, предусмотренном действующим законодательством.

5.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Собственника от выполнения принятых обязательств по договору в установленный им срок.

5.4. Ответственность сторон, не оговоренная в настоящем договоре, наступает по нормам действующего законодательства.

5.5. Собственник несет имущественную ответственность за несвоевременное представление или непредставление доступа к инженерным коммуникациям, санитарно-техническому и иному инженерному оборудованию, находящемуся в помещении, в результате чего был причинен ущерб Управляющей компании, а также пользователям помещений в многоквартирном доме.

6. Порядок разрешения споров.

6.1. Разногласия, возникшие между Собственником и Управляющей компанией, разрешаются в досудебном порядке посредством устного или письменного обращения Собственника к Управляющей компании, в обязанность которой входит предоставление ответа или направление его Собственнику в письменной форме, об удовлетворении требований либо об отказе в удовлетворении, с указанием причин отказа, в установленный законом срок.

6.2. Стороны имеют право обратиться в суд для решения спора в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, если не удалось разрешить спор в досудебном порядке.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора.

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и распространяет свое действие на отношения, возникшие с «___» _____ 200__ года, действует сроком на один год.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается автоматически пролонгированным на неопределенный срок на тех же условиях.

7.3. Договор расторгается в порядке, установленном действующим законодательством: при прекращении прав Собственника на указанное в договоре помещение, изменении способа управления многоквартирным домом.

7.4. Договор считается расторгнутым, а обязательства исполненными после проведения полного взаиморасчета за выполненные работы и оказанные услуги, а также взаимного возмещения сторонами убытков.

7.5. Односторонний отказ от исполнения договора полностью или частично не допускается.

8. Прочие условия.

8.1. Настоящий договор составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у Собственника, а другой - у Управляющей компании.

8.2. Информацию по вопросам, связанным с исполнением сторонами своих прав и обязанностей, не нашедших отражения в настоящем договоре, Собственник может получить по месту нахождения Управляющей компании.

Приложение:

1. Перечень видов работ по услуге «техническое обслуживание» (приложение № 1),
2. Расчет платы услуг в целях содержания общего имущества в МКД (приложение № 2).

9. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

Общество с ограниченной
ответственностью
«Фонд Радомир»

Юридический адрес: 620075, г. Екатеринбург,
ул. Тургенева, д.26, кв.24

Фактический адрес: 620041, г. Екатеринбург,
ул. Пионеров, д.2

Тел. 365-80-82 (приемная), факс 365-22-01

Р/с 40702810800010003779, к/с

30101810500000000904 в АКБ Банк

«Екатеринбург» (АОА) г.Екатеринбург

ИНН 6670184820, КПП 667001001,

ОГРН 1076670026586, БИК 046577904

Режим работы:

Понедельник-четверг с 8.15 час до 17.00 час,
пятница с 8.18 час до 15.45 час.

Обеденный перерыв с 12.00 час до 12.30 час

МП

_____/Собственник
МП

ПЕРЕЧЕНЬ
видов работ по услуге «техническое обслуживание»

1. Техническое обслуживание.

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

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, центрального отопления горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипей запорной арматуры и др.);
- прочистка канализационного лежака;
- промазка суриковой замазки свищей, участков гребней стальной кровли;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;
- осмотр пожарной сигнализации и средств тушения.

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

- укрепление водосточных труб, колен, воронок;
- консервирование систем отопления;
- промывка систем отопления;
- ревизия арматуры.

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

- ремонт, регулировка и испытание систем отопления;
- утепление бойлеров, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
- утепление и прочистка дымовентиляционных каналов;
- проверка состояния продухов в цоколях многоквартирных домов.

1.4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- смена прокладок в водопроводных кранах;
- прочистка внутренней канализации;
- проверка канализационных вытяжек;
- проветривание колодцев;
- устранение мелких неисправностей электропроводки.

1.5. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций здания:

- обеспечение нормального температурно-влажностного режима подвалов и техподполий;
- предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований фундаментов и конструкций подвалов и подполий;
- устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных фундаментов;
- герметизация стыков, заделка восстановление архитектурных элементов;
- заделка швов, трещин;
- восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

2. Расходы по дератизации и дезинсекции.

3. Управленческие расходы.

