

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г.Далматово

" ____ " _____ 2018 г.

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)

ОГРН № _____, ИНН _____
в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя. индивидуального предпринимателя)

действующего на основании _____
(устава, доверенности и т.п.)

в дальнейшем именуемое далее «Управляющая организация», с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)

являющи _____ собственником(ами) _____
нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № _____, общей площадью _____ кв.м,
жилой площадью _____ кв.м на _____ этаже многоквартирного дома по адресу: 641730,
Курганская область, Далматовский район, г.Далматово, ул. _____, дом № _____ (далее –
Многоквартирный _____ дом), _____ на _____ основании

(документ, устанавливающий право собственности на жилое либо нежилое помещение)

№ _____ от « ____ » _____ г. выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника (ов) в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего _____ в _____ соответствии _____ с _____ полномочиями, _____ основанными _____ на

(доверенности, оформленной в соответствии с требованиями ст. 185 и ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

в дальнейшем именуемые «Собственник» с другой стороны, именуемые далее совместно
«Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее –
Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, проведенного Администрацией города Далматово, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от « ____ » _____ 2018 года № _____.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в указанном Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении всех условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, иными положе-

ниями гражданского законодательства РФ, другими актами РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. По настоящему договору Управляющая организация в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся (на законных основаниях) помещениями в таком доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность.

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которых будет осуществляться управление, указан в приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указан в приложении № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора. Перечень работ и услуг может быть изменен в сторону увеличения путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания для собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в таком доме.

3.1.2. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.09.2003 № 170, 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 РФ от 13.08.2006 № 491, в соответствии с Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения";

3.1.3. Обеспечить на основании соответствующих актов соразмерное уменьшение платы за не оказанные услуги собственнику помещения в многоквартирном доме либо лицу, пользующемуся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме.

3.1.4. Обеспечивать своевременное проведение плановой (внеплановой) инвентаризации дома.

3.1.5. Составлять и обеспечивать выполнение графиков плановых (весенних и осенних) осмотров и внеплановых обследований (осмотров) общего имущества дома, жилых и нежилых помещений, иных связанных с домом объектов недвижимости. Вести журнал регистрации результатов осмотров (обследований) и учет выполненных объемов

работ на каждом элементе (виде инженерного оборудования) дома. При необходимости или по требованию собственника составлять дефектные ведомости на неисправности элементов общего имущества дома.

3.1.6. По результатам осмотров (обследований), а также при завершении выполнения работ по текущему ремонту вносить в установленном законом порядке изменения в техническую документацию дома с указанием даты окончания ремонта, проведенного осмотра (обследования).

3.1.7. Обеспечить круглосуточную деятельность диспетчерской и аварийной служб. Информацию о номерах телефонов указанных служб доводить до сведения собственников ежемесячно, а в случае изменения номеров телефонов – заблаговременно, не менее чем за три дня. При возникновении в доме (помещении) аварийной ситуации обеспечить прибытие специалистов для ликвидации (локализации) аварии в течение тридцати минут.

3.1.8. Обеспечить прибытие в установленные законом сроки специалистов по заявке собственников и иных лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в таком доме, переданной в устной или письменной форме.

3.1.9. Производить начисление и осуществлять сбор платежей за предоставляемые услуги по настоящему договору с собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме, и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме.

3.1.10. Представлять собственникам и иным лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями в таком доме, не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, платежные документы, на основании которых вносится плата за предоставляемые услуги.

3.1.11. Принимать соответствующие меры по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей за предоставленные услуги.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы, поступающие от собственников помещений и иных лиц, и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.13. Своевременно доводить до собственника информацию о необходимости проведения общего собрания при возникновении вопросов, решение по которым могут быть приняты в соответствии с действующим законодательством только общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.14. Требовать устранения нарушений со стороны третьих лиц в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.15. В установленные сроки отчитываться перед Организатором конкурса о результатах деятельности по управлению многоквартирными домами.

3.1.16. Обеспечивать подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3.1.17. Обеспечивать выполнение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных установленных законодательством требований.

3.1.18. Осуществлять подготовку экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества дома.

3.1.19. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме и Организатору конкурса отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.1.20. Доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме информацию о выполненных работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ежеквартально до 20 числа месяца следующего квартала.

3.1.21. Предъявлять по запросу собственника в течение трех рабочих дней (либо больший срок, указанный собственником) для ознакомления сведения и документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

3.1.22. За 30 дней до окончания настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников

жилья либо, в случае непосредственного управления таким домом собственникам помещений в таком доме, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.2.Управляющая организация вправе:

3.2.1.Взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт помещения с даты начала выполнения обязательств по настоящему договору.

3.2.2.Требовать внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт помещения до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

Требовать уплаты пени собственником помещения в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, в случае невнесения в установленные сроки платы за содержание и ремонт помещения.

3.2.3.Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов в соответствии с требованиями настоящего договора, иных нормативных актов.

3.2.4.Осуществлять иные права, предусмотренные законом.

3.3.Собственник обязан:

3.3.1. Передать Управляющей организации по её требованию документацию, необходимую для оказания услуг по настоящему Договору, с подписанием акта приема-передачи;

3.3.2. Сообщать Управляющей организации сведения, имеющие отношения к настоящему Договору и (или) могущие повлиять на исполнение данного Договора.

3.3.3. Не передавать предусмотренные Приложением № 4 к настоящему Договору функции другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.3.4. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.5. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.Собственник имеют право:

3.4.1. Самостоятельно без согласования с другими Собственниками и Управляющей организации владеть, пользоваться и распоряжаться помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными жилищным законодательством.

3.4.2. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3.4.3. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.4.4. Взыскивать с Управляющей организации стоимость выполненного за счет Собственника необходимого ремонта, если выполнение этого ремонта являлась обязанностью Управляющей организации либо в случаях, когда Управляющая организация знала или могла знать о необходимости проведения ремонтных работ, но не выполнила эти работы.

3.4.5.Обратиться в Управляющую организацию для ознакомления с ее учредительными документами, паспортом домовладения.

В пределах своих полномочий с соблюдением прав и законных интересов Управляющей организации проверять ее текущую производственно-хозяйственную деятельность по выполнению настоящего Договора и использованию средств, предусмотренных годовой сметой доходов и расходов.

3.4.6. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего

Договора. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников помещений жилого дома по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества.

3.4.7. Осуществлять контроль за оказанием услуг, выполнением работ третьими лицами, привлеченными Управляющей организацией, участвовать в приемке таких работ.

3.5. Организатор конкурса вправе:

3.5.1. Контролировать выполнение условий настоящего договора Управляющей организацией путем запроса информации, проведения совместных осмотров общего имущества многоквартирных домов.

3.5.2. Требовать от Управляющей организации своевременного предоставления отчетов о результатах деятельности Управляющей организации.

4. Расчеты по договору и цена договора.

4.1. Цена настоящего договора, подлежащая уплате собственниками помещений в течение месяца составляет _____ рублей.

4.2. Управляющая организация может получать средства, необходимые для управления многоквартирными домами из иных источников, не запрещенных законодательством Российской Федерации.

4.3. Расчетный период для оплаты услуг собственниками помещений в многоквартирном доме по настоящему договору устанавливается в один календарный месяц. Сроком внесения платежей по настоящему договору является 10 число месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.4. Изменение размера платы за оказываемые по настоящему договору услуги производится:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- при неисполнении либо ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по настоящему договору. В этом случае собственники оплачивают фактически выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги;

- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы и невозможности Управляющей организацией в полном объеме выполнять работы и оказывать услуги по настоящему договору. В этом случае размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг.

5. Особые условия

5.1. Обязательства Управляющей организации по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в п.3.1.2.. настоящего договора работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

6. Ответственность сторон.

6.1. Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации несет ответственность за ущерб, причиненный жилищному фонду, а также иным лицам в результате её действий или бездействия.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 года с _____ 2018 года по _____ 2021 года.

7.2. Управляющая организация обязуется начать выполнение обязательств по настоящему договору с _____ 2018 года

8. Иные условия

7.1. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

7.2. При возникновении споров в связи с исполнением настоящего договора они разрешаются путем переговоров.

В случае невозможности разрешения спора по соглашению Сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке.

7.3. Все претензии по исполнению настоящего договора оформляются сторонами в письменном виде и направляются другой стороне заказным письмом или вручаются лично уполномоченному лицу под расписку.

7.4. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

9. Юридические адреса и подписи сторон

| | |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| «Управляющая организация» _____ _____ | Собственник квартиры _____ _____ |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|

**ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса***

| Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и оказания услуг | Годовая плата (рублей) | Стоимость на 1 кв.метр общей площади (рублей в месяц) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|
| I. Работы по содержанию несущих и ненесущих конструкций | | | |
| 1. Проверка технического состояния фундаментов, подвалов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, лестниц, несущих элементов крыш, перегородок, внутренней отделки, полов фасадов, перегородок, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений выявление повреждений и нарушений | 2 раза в год | | |
| 2. При выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости) проведение восстановительных работ | постоянно по мере необходимости | | |
| II. Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества | | | |
| 3. Проверка технического состояния и техническое обслуживание систем естественной вентиляции | 2 раза в год | | |
| 4. При выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости) проведение восстановительных работ | постоянно по мере необходимости | | |
| 5. Проверка исправности, работоспособности систем водоснабжения, отопления и водоотведения, запорной арматуры, контроль параметров теплоносителя и воды | 2 раза в год | | |
| 6. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме | постоянно по мере необходимости | | |

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 7. Содержание систем теплоснабжения, гидравлические испытания, проведение пробных пусконаладочных работ | 1 раз в год | | |
| 8. Содержание электрооборудования, проверка заземления, замеры сопротивления изоляции проводов | 1 раз в год | | |
| 9. Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок | постоянно по мере необходимости | | |
| 10. Проверка состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, при выявлении нарушений и неисправностей-организация проведения работ по их устранению | постоянно | | |
| III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества дома | | | |
| 11. Сухая и влажная уборка лестничных площадок и маршей | 2 раза в месяц | | |
| 12. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон. | 2 раз в год | | |
| 13. Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества | 1 раз в месяц | | |
| 14. Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества | по мере необходимости | | |
| 15. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 6 раз в неделю | | |
| 16. Очистка придомовой территории от наледи и льда | по мере необходимости | | |
| 17. Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения | 5 раз в неделю | | |
| 18. Сдвигание свежеснегавпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда | по мере необходимости, начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада | | |
| 19. Подметание и уборка придомовой территории в теплый период года | 5 раз в неделю | | |
| 20. Уборка и выкашивание газонов | 2 раза в сезон | | |
| 21. Вывоз бытовых отходов | ежедневно | | |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--|--|
| 22. Вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов | по мере необходимости | | |
| 23. Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов | 2 раза в год | | |
| 24. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения, выполнения заявок населения в соответствии с предельными сроками, установленными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" | постоянно | | |
| 25. Определение целостности конструкций дымоходов печей, устранение неисправностей, осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки | не реже 1 раза в месяц | | |

* Перечень обязательных работ и услуг по каждому объекту конкурса, входящему в лот, расчетная стоимость, устанавливается в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов.