

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
ООО УК «Малышевское коммунальное предприятие»

р.п. Малышева

« ____ » _____ 201 ____ г.

Собственник(ки) жилого помещения (ФИО) _____

(указать всех собственников помещения на праве общей совместной или долевой собственности и размер их долей)

расположенного по адресу: _____
 действующий(е) на основании (документ о праве собственности на жилое помеще-
 ние) _____

серия _____ № _____

от « ____ » _____ г.,
 выданного (кем) _____

с одной стороны, именуемый (е) в дальнейшем «Собственник», и

ООО Управляющая компания «Малышевское Коммунальное Предприятие», ОГРН N1136683001036, ИНН 6683003679, именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Малышева Александра Геннадиевича, действующего на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 22.04.2015 г. № 098, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. По настоящему Договору Управляющий по заданию Собственника в течение срока действия Договора за плату, утвержденную решением очередного общего собрания собственников помещений в доме, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Домом и надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в нём, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Домом, деятельность.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Дом) от _____ 201 ____ г. № ____.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников. Все собственники помещений обязаны оформить с Управляющим настоящий договор в письменном виде после решения общего собрания о выборе Управляющего.

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Доме указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Состав общего имущества Дома (далее – общее имущество) указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.2. При временном неиспользовании помещения(ий) для проживания более 3-х дней сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса, по которым его (их) можно найти, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).

2.1.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить без согласования с Советом Дома и без разрешения Управляющего никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу Дома;
- б) не нарушать имеющиеся схемы учёта предоставления коммунальных услуг;
- в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 7 кВт для домов с электроплитами и более 3 кВт - с газовыми плитами);
- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в Доме;
- е) не нарушать самовольно пломбы на индивидуальных приборах учёта и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний и повреждения;
- ж) не присоединяться самовольно, без согласования с Советом дома и без разрешения Управляющего, к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Дом;
- з) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;
- и) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества, санитарные правила и нормы, а также требования пожарной безопасности.

2.1.4. Обеспечить доступ представителей Управляющего в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющим время, а в аварийных случаях – в любое время суток в течение 30 минут.

2.1.5. Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Доме.

2.1.6. По решению общего собрания собственников помещений в Доме пропорционально своей доле в общем имуществе Дома принимать участие в оплате общих для Дома дополнительных расходов, направленных на достижение целей управления Домом.

2.1.7. Выполнять иные обязательства, предусмотренные законодательством.

2.2. Собственник имеет право:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющим его обязанностей в рамках действующего Договора.

2.2.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющим его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющим, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на Дом.

2.2.3. Требовать от Управляющего возмещения убытков, причинённых Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющим своих обязанностей по настоящему Договору, а также в случае, если действие или бездействие Управляющего принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

2.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.3. Управляющий обязан:

2.3.1. Предоставлять информацию о порядке, условиях и стоимости оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме.

2.3.2. Приступить к управлению Домом через 1 месяц после выбора Управляющего общим собранием собственников помещений в доме и осуществлять обслуживание и ремонт общего имущества в Доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.3. Устранять за свой счёт все выявленные Собственником недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме.

2.3.4. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Дома, принимать от Собственника заявки по телефонам **38-78** и **89002004287**, устранять аварии, выполнять заявки в сроки, установленные законодательством. Разместить номера телефонов аварийно-диспетчерской службы на информационных стендах Дома, в платёжных документах.

2.3.5. Вести и хранить техническую документацию на Дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.3.6. Вести учёт обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учёт их исполнения.

2.3.7. Информировать Собственника и лиц, пользующихся его помещением(ями) в Доме, устно либо путём размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома:

- о дате начала проведения планового перерыва и о проведении плановых работ внутри помещения.

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение 1 (одних суток) с момента получения извещения от ресурсоснабжающих организаций.

2.3.8. В случае предоставления ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, принять участие в подготовке документов для перерасчёта платы за оказываемые коммунальные услуги.

2.3.9. За свой счёт устранять недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющий получил письменную заявку от Собственника на их устранение.

2.3.10. Выдавать Собственнику платёжные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение, в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за жилое помещение информировать в письменной форме Собственника не позднее чем за 30 рабочих дней до указанного выше срока представления платёжных документов.

2.3.11. Не позднее 3 (трёх) дней до проведения работ внутри помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением(ями) в Доме, время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения(й).

2.3.12. Ежегодно предоставлять собственникам помещений в Доме отчёт о выполнении договора за истекший год не позднее 60 дней после окончания отчётного года.

2.3.13. На основании обращения Собственника или лиц, пользующихся его помещением(ями) в Доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в доме или помещению(ям) Собственника.

2.3.14. Осуществлять учёт зарегистрированных граждан в жилых помещениях собственников, вести приём документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан

Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации.

2.3.15. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при наличии решения общего собрания собственников за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием собственников, в том числе:

- а) заключать и сопровождать договора на право пользования общим имуществом в Доме;
- б) заключать договора страхования объектов общего имущества в Доме.

2.3.16. Обеспечить возможность собственникам осуществлять контроль за исполнением Управляющим обязательств по настоящему Договору.

2.3.17. Оформлять наряд-задания на выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества с обязательным участием одного или нескольких собственников помещений в доме.

2.3.18. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Доме без соответствующих решений общего собрания собственников.

2.3.19. Средства, поступившие на счёт Управляющего от передачи в пользование общего имущества собственников либо его части, осуществлённой на основании решения собственников, направляются на цели, определённые собственниками.

2.4. Управляющий вправе:

2.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг третьих лиц.

2.4.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по настоящему Договору, а также ущерба, нанесённого общему имуществу дома.

2.4.3. Представлять интересы собственников в органах власти и других инстанциях в случаях выявления нарушений их прав.

2.4.4. По согласованию с Советом дома организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в Доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего Договора.

2.4.5. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников, оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включённые в перечень обязательных:

- предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в Доме (вывоз жидких бытовых отходов, уборка выгребных ям; другие услуги);

- по распоряжению Собственника, отражённому в соответствующем документе, принимать плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника, обеспечивать начисление и перечисление платежей за наём в соответствии с письменным указанием Собственника.

3. Цена Договора, размер платы за содержание, ремонт жилого помещения и порядок ее внесения

3.1. Цена Договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение, которые обязаны оплатить потребители услуг (собственники и наниматели) в Доме Управляющему в период действия Договора.

3.2. Собственники помещений в Доме на своём ежегодном очередном общем собрании в установленном действующим законодательством порядке должны определять размер платы за содержание и ремонт общего имущества, исходя из их минимального объёма и периодичности в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору и с учётом предложений Управляющего.

3.3. При непринятии собственниками помещений решения о размере тарифа на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества на очередной год в течение первого квартала очередного года, с 1 апреля применяется индексация к существующим размерам платы на уровне инфляции, достигнутой в стране в прошедшем году.

3.4. Управляющий в течение первых 60 дней очередного года вносит предложения по изменению перечня и стоимости работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.5. Собственник вносит плату за жилое помещение Управляющему на банковский счёт, указываемый в платёжном документе, или в кассу Управляющего либо платёжного агента.

3.6. Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

3.7. Собственник вправе осуществить предоплату с последующим перерасчётом размера платы при необходимости.

3.8. Компенсации и льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с законодательством.

3.9. Плату за помещение, принадлежащее нескольким собственникам, вносит один из собственников, либо каждый Собственник в размере, пропорциональном его доле в общей доле собственности. Соглашение о порядке оплаты заключается в письменном виде между всеми собственниками помещения и передаётся Управляющему одновременно с подписанными экземплярами настоящего Договора.

По настоящему Договору плату за помещение вносит(ят)

Контактные телефоны для связи в случае возникновения чрезвычайной ситуации:

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и нарушении порядка, установленного частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, Собственник обязан уплатить управляющей организации пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день просрочки, за каждый день просрочки платежа.

4.3. В случае допуска посторонних лиц к пользованию помещениями в Доме без соответствующего оформления или нарушения требований п. 2.1.3 настоящего Договора, Собственник несёт полную материальную ответственность за ущерб общему имуществу дома, который может возникнуть в результате такого допуска или нарушения.

4.4. При невнесении платы за жилое помещение в течение 2-х месяцев Управляющий прекращает прием заявок на устранение каких-либо неисправностей от Собственника, в течение 3-х и более месяцев – Управляющий уведомляет об этом всех жителей дома путем их публичного оповещения, а также принимает другие меры взыскания задолженности, предусмотренные действующим законодательством.

5. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. В случаях нарушения условий Договора составляется акт нарушения условий Договора. В случае письменного признания Управляющим или Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

5.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей Управляющего и Собственника, а при отсутствии Собственника – лиц, пользующихся его помещением(ями) в Доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причины и последствия недостатков; факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в Доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющим его обязательств по Договору управления Домом

6.1. Контроль за выполнением Управляющим его обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником и(или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в Доме, путём:

- получения от Управляющего информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений.

6.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющего обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющий, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства в соответствии с настоящим Договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия договора и порядок изменения и расторжения договора

9.1. Договор вступает в силу в срок, установленный решением общего собрания собственников о выборе Управляющего, но не ранее дня внесения изменений в перечень многоквартирных домов, прилагаемый к реестру лицензий Свердловской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

9.2. Договор заключается на пять лет. Если ни одна из сторон не позднее чем за 35 дней до даты окончания договора не заявит о желании прекратить действие договора, то договор считается продлённым на следующие пять лет.

Договор может быть расторгнут до окончания данного срока, но не ранее чем через один год после очередного начала его действия, по решению Управляющего или общего собрания собственников помещений в доме. При этом при досрочном расторжении договора стороны руководствуются также порядком внесения изменений в перечень многоквартирных домов, установленным законодательством и нормативно-правовыми документами по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

9.3. Ненадлежащее исполнение Управляющим или Собственником своих обязательств по настоящему Договору оформляется актом в соответствии с п. 5.2.

9.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме.

9.5. Требование об изменении или о расторжении Договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом или Договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

9.6. Управляющий за 30 дней до прекращения действия Договора обязан передать техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением Домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме.

9.7. Все приложения являются неотъемлемой частью Договора.

9.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр Договора с Приложениями, являющимися неотъемлемой частью Договора.

Приложения: Приложение 1. Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в доме.
Приложение 2. Состав общего имущества в многоквартирном доме.

10. Реквизиты Сторон

ООО Управляющая компания «Малышевское коммунальное предприятие» (ООО УК «МКП»)

Юридический адрес: 624286 Свердловская область, г.Асбест, пос.Малышева, ул. Лермонтова, 10 Почтовый адрес: 624286 Свердловская область, г.Асбест, пос.Малышева, ул.Лермонтова, 10, тел.(34365) 5-14-44. ИНН 6683003679 / КПП 668301001

Директор ООО УК «МКП» _____ А.Г.Малышев

Собственник(и) _____
(ФИО, наименование, реквизиты юридического лица)

(руководитель) (подпись) (фамилия, инициалы)

паспортные данные (для собственников граждан): паспорт серии _____ № _____ выдан:
(когда) _____, (кем) _____

паспортные данные (для собственников граждан): паспорт серии _____ № _____ выдан:
(когда) _____, (кем) _____

паспортные данные (для собственников граждан): паспорт серии _____ № _____ выдан:
(когда) _____, (кем) _____