

ДОГОВОР
управления многоквартирными домами

г. Сарапул

01.01.2013 года.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Лидер" именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Красик Игорь Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Председатель совета дома действующий от лица собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: УР, г. Сарапул, ул. Курбатовская, д. 29, действующие на основании Жилищного кодекса РФ, именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, заключили настоящий договор, в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений от 20.12.2012, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Управляющий» по заданию "Собственника", за плату обеспечивает организацию содержания и ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу Курбатовская д. 29 (далее – Дом), а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг от имени Собственников, в их интересах и за их счет в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре.

1.2. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности 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, шахты, 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 ненесущие 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.

2 ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.

2.1. Управляющий обязан организовать проведение работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений Дома, в дальнейшем Имуществе, в порядке и в объеме, указанном в Техническом регламенте содержания общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2) в дальнейшем Регламент, с оплатой работ из средств на содержание Имущества, в пределах суммы, поступившей на счет Управляющего, в дальнейшем Средства на содержание.

2.2. Управляющий обязан организовать выполнение работ по ремонту Имущества в соответствии с перечнем работ по ремонту Имущества, в дальнейшем перечень работ, с оплатой работ из средств на ремонт Имущества, в пределах суммы, поступившей на счет Управляющего, в дальнейшем Средства на ремонт.

2.3. Перечень работ утверждается решением общего собрания собственников помещений Дома, в дальнейшем Собрания, с учетом предложений Управляющего.

2.4. Внесение изменений в Регламент производится решением Собрания.

2.5. Внесение изменений в Перечень работ производится решением Собрания или поручением председателя совета дома, далее Представителя.

2.6. Выданное Представителем поручение не может быть изменено, если выполнение поручения началось.

2.7. Управляющий обязан обеспечивать предоставление коммунальных услуг, поименованных в Приложении 3, Собственникам путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями от имени, в интересах и за счет средств Собственников.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющий обязуется:

3.1.1 Предоставлять в пределах установленной платы за услуги и работы по управлению Домом, далее платы за управление, следующие услуги:

- 3.1.1.1 Начислять платежи за жилищно- коммунальные услуги и прочие услуги, распечатывать счета-квитанции и передавать их Представителю до 5 числа месяца, следующего за расчетным;
- 3.1.1.2. Обеспечивать учет поступления и расходования средств на содержание и ремонт Имущества;
- 3.1.1.3. Вести учет поступления средств по платежам и оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными с ресурсоснабжающими договорами;
- 3.1.1.4. Обеспечить контроль и оценку качества предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном нормативно- правовыми актами;
- 3.1.1.5. Проводить внеплановое обследования имущества (по необходимости);
- 3.1.1.6. Готовить предложения Собственникам к перечню работ с учетом его технического состояния и фактического объема Средств на ремонт на часть или полный срок действия договора;
- 3.1.1.7. Хранить и сопровождать, как имеющуюся на момент заключения настоящего договора, так и восстановленную, созданную или обновленную техническую документацию на Дом;
- 3.1.1.8. Принимать и рассматривать индивидуальные обращения от Собственников, нанимателей и арендаторов;
- 3.1.1.9. Содействовать предоставлению субсидий и льгот по оплате за жилищно- коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ;
- 3.1.1.10. По обращению Представителя готовить документацию для проведения одного (очередного) Собрания в год для утверждения Перечня работ и платы на содержание и ремонт Имущества, включая распечатку бюллетеней;
- 3.1.1.11. Предоставлять письменный отчет Представителю о выполнении договора управления за отчетный календарный год не позже второго квартала года, следующего за отчетным.
- 3.1.2. Выполнять дополнительные услуги за отдельную плату, определяемую преискурантом, утвержденным приказом Управляющего, по обращениям Собственников или Представителя:
 - 3.1.2.1. Организация сбора денежных средств, поступающих от Собственника, нанимателей, арендаторов и пользователей Имуществом;
 - 3.1.2.2. Предоставление копий имеющихся документов, связанных с содержанием и ремонтом Имущества, управления домом, об использовании средств, поступающих от Собственников, нанимателей, арендаторов и пользователей Имуществом, Собственнику;
 - 3.1.2.3. Подготовка документов для проведения внеочередных собраний;
 - 3.1.2.4. Подготовка проектно- сметной документации для проведения капитального ремонта Имущества;
 - 3.1.2.5. Проведение комплекса мероприятий по организации и проведению капитального ремонта Имущества;
 - 3.1.2.6. Взыскание в судебном порядке задолженности с Собственников, нанимателей и арендаторов помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязанности по оплате жилищно- коммунальных услуг и иных платежей;
 - 3.1.2.7. Взыскание в судебном порядке задолженности с арендаторов и пользователей Имущества, как заключивших так и не заключивших соответствующие договора;
 - 3.1.2.8. Организация работ по подготовке заключений специализированными организациями, государственными и иными органами о техническом состоянии отдельных элементов, конструкций и коммуникаций Дома;
 - 3.1.2.9. Организация работ по разработке проектов на реконструкцию и переоборудование Имущества;
 - 3.1.2.10. Проведение внеплановых обследований помещений по обращениям Собственников, нанимателей и арендаторов;
 - 3.1.2.11. Восстановление, обновление и создание отсутствующих или просроченной технической документации на Дом;
 - 3.1.2.12. Другие услуги, не противоречащие законодательству РФ.

3.2 Собственники обязуются:

- 3.2.1. Вносить плату за содержание и ремонт Имущества в соответствии с условиями настоящего договора;
- 3.2.2. Обеспечить оплату потребленных коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего договора;
- 3.2.3. Вносить другие платежи в соответствии с решениями Собраний;
- 3.2.4. Определить Уполномоченного представителя Собственников (Представителя) для оперативного решения вопросов, связанных с управлением Домом, наделив его правами и обязанностями в соответствии с Приложением 4 к договору;
- 3.2.5. Обеспечить личное участие в Собрании или участие в Собрании доверенного лица;
- 3.2.6. Сообщать Управляющему обо всех замеченных неисправностях в работе инженерных коммуникаций, состоянии конструктивных элементов здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору;
- 3.2.7. Обеспечить доступ персоналу обслуживающих организаций в принадлежащих им помещениях к Имууществу для проведения регламентных, неотложных технических, эксплуатационных и ремонтных работ;
- 3.2.8. Содействовать обеспечению доступа персоналу обслуживающих организаций к Имууществу в других помещениях Дома;
- 3.2.9. В установленном порядке согласовывать, в том числе с Управляющим, все переустройства инженерных сетей и перепланировку помещений;

- 3.2.10. Поддерживать принадлежащее им помещения в состоянии, соответствующем требованиям действующего законодательства РФ, соблюдать права и законные интересы соседей;
- 3.2.11. Пользоваться Имуществом в порядке определенном требованиями действующего законодательства РФ;
- 3.2.12. Уведомлять Управляющего об отчуждении или изменении назначения принадлежащих им помещений;
- 3.2.13. Произвести полный расчет за услуги, полученные до даты перехода права собственности к новому собственнику;
- 3.2.14. В месячный срок с даты заключения настоящего договора в нежилых помещениях установить приборы учета и использовать их при расчетах за коммунальные услуги (кроме отопления). При невыполнении данной обязанности расчет за представленные услуги производится исходя из расчета по проходному диаметру подводящего трубопровода и / или установленной мощности отпуска электроэнергии, соответствующем требованиям действующего законодательства РФ;

4. ПРАВА СТОРОН

4.2 «Управляющий» имеет право:

- 4.1.1 При возникновении аварийных ситуаций выполнять работы по их ликвидации, не вошедшие в Регламент и Перечень работ, за счет Средств на ремонт, и при этом не выполнять некоторые работы из Перечня работ, с последующим согласованием с Представителем соответствующих изменений Перечня работ;
- 4.1.2 При получении предписаний от надзорных органов обратиться к Представителю с предложением внести изменения в Перечень;
- 4.1.3 Определять подрядные организации для выполнения работ по содержанию и ремонту Имущества;
- 4.1.4 Самостоятельно планировать сроки проведения работ из Перечня в пределах имеющихся Средств на ремонт. При недостаточном объеме Средств на ремонт производить в первую очередь технически необходимые работы из Перечня работ;
- 4.1.5 Проводить корректировку потребленных коммунальных услуг (один раз в квартал или один раз в год);
- 4.1.6 Представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях и организациях по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом Дома, арендой или использованием Имуществом, оказанием коммунальных услуг, приобретением коммунальных ресурсов, оказанием других услуг в интересах «Собственников» без доверенности;
- 4.1.7 При выявлении «Управляющим» самовольной перепланировки или переустройства Имущества, а также ограничения доступа к Имуществу, принимать меры к восстановлению в первоначальное состояние за счет средств лица, допустившего нарушение;
- 4.1.8 В соответствии с действующим законодательством РФ прекращать предоставление коммунальных услуг в помещении должника, до погашения задолженности. При этом работы по отключению и подключению услуг оплачиваются должником непосредственно в организацию, выполняющую работы;
- 4.1.9 При выявлении ненадлежащего (аварийного) состояния инженерного оборудования «Собственника», приводящего к порче Имущества, а также имущества иных собственников помещений, и неприятия «Собственником» мер по их восстановлению (ремонт), «Управляющий» вправе произвести отключение от коммунальных услуг помещения «Собственника», не неся при этом ответственности за недопоставку коммунальных услуг;
- 4.1.10 В случае, если «Собственники» не определили Представителя, его обязанности и права в рамках настоящего договора переходят к «Управляющему». Если «Собственники» не определили вознаграждение Представителю, то «Управляющий» выполняет функции Представителя за вознаграждение в размере 1/3 части платы за управление в месяц. Вознаграждение переходит к «Управляющему» без оформления акта выполненных работ.
- 4.2 «Собственники» имеют право:
- 4.2.1 Инициировать проведение внеочередного Собрания, в том числе для внесения изменений в Перечень;
- 4.2.2 Контролировать исполнение настоящего договора через Представителя;
- 4.2.3 Знакомиться с содержанием технической документации на Дом в месте нахождения таковой;
- 4.2.4 Знакомиться с ежегодным отчетом «Управляющего» о выполнении настоящего договора после его передачи Представителю;
- 4.2.5 Участвовать при составлении актов об ущербе Имуществу и собственному имуществу, о фактах непредставления или некачественного предоставления коммунальных услуг.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ИМУЩЕСТВА И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ

- 5.1 Цена договора определяется размером платы за содержание и ремонт Имущества, начисленной «Управляющим» в период действия настоящего договора.
- 5.2 Размеры ежемесячных платежей «Собственников» и нанимателей определяются в платежных документах и состоят из:
- 5.2.1 Платежей за коммунальные услуги, рассчитанных в соответствии с действующим законодательством РФ;
- 5.2.2 Платы за содержание и ремонт Имущества, рассчитанной в соответствии с условиями настоящего договора.
- 5.3 «Собственники» вносят плату за капитальный ремонт Имущества по решениям Собранин.
- 5.4 Платежи ежемесячно вносятся по реквизитам, указанным в счетах-квитанциях и/или платежных документах, не позднее 25 числа календарного месяца, следующего за отчетным, в кредитные учреждения на расчетный счет «Управляющего».
- 5.5 При заключении настоящего договора размер платы за содержание и ремонт Имущества устанавливается решением Собранин на один календарный год.
- 5.6 Размер платы за содержание и ремонт Имущества, в том числе платы услуги и работы по управлению многоквартирным домом, подлежит ежегодной индексации в соответствии с официально установленным индексом-дефлятором, если Собранин не принято другое решение об установлении размера платы за содержание и ремонт Имущества. Включаемые в размер платы за содержание и ремонт Имущества составляющие за эксплуатацию лифтового оборудования, вывоз твердых и жидких бытовых отходов, если Собранин не принято другое решение, определяются в соответствии с заключенными договорами на данные виды услуг.
- 5.7 Уведомление об изменениях размера платы за содержание и ремонт Имущества и размера платежей за коммунальные услуги производится путем указания новых значений такой платы в платежных документах, выставляемых за первый месяц применения вновь установленных платежей.
- 5.8 «Управляющий» обеспечивает получение «Собственниками», нанимателями, арендаторами и пользователями Имущества платежных документов и/или счетов-квитанций для оплаты услуг через Представителя или другими способами.
- 5.9 Платежи за услуги, связанные с начислением по количеству проживающих в жилых помещениях, начисляются и оплачиваются «Собственниками» и нанимателями с учетом данных, которые могут быть предоставлены «Управляющему» Представителем.

6. ПОРЯДОК РАСХОДОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ПОСТУПИВШИХ НА ОПЛАТУ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ИМУЩЕСТВА И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

- 6.1 Платежи на содержание и ремонт Имущества являются накопительными платежами и расходуются в соответствии с условиями данного договора.
- 6.2 Плата за услуги и работы по управлению домом и вознаграждение за заключение и сопровождение договоров аренды и пользования Имуществом остаются в распоряжении «Управляющего» без подписания акта выполненных работ.
- 6.3 Фактические расходы за услуги кредитных учреждений по сбору и перечислению средств «Управляющий» возмещает из средств на содержание без подписания акта выполненных работ.
- 6.4 В случае отсутствия оплаты платежей, указанных в п.5.2.1. и в п.5.2.2., «Собственниками», нанимателями, арендаторами и пользователями Имущества более 3-х месяцев «Управляющий» организует работы по взысканию задолженности в судебном порядке, используя Средства на ремонт. После возмещения задолженности затраченные средства «Управляющий» возвращает в Средства на ремонт.
- 6.5 В случае неполной оплаты платежей за коммунальные услуги и услуги, оказанные по дополнительным решениям Собранин, «Управляющий» возмещает недостающую сумму за счет Средства на ремонт с предоставлением информации в годовом отчете.
- 6.6 Средства, полученные от аренды или пользования Имуществом, направляются «Управляющим» в Средства на ремонт.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1 «Управляющий» не несет ответственности за выполнение не в полном объеме работ и услуг по содержанию и ремонту Имущества по Регламенту и Перечню работ в случае недостаточности Средства на содержание и/или Средства на ремонт.
- 7.2 Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.3 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам в случае следующих обстоятельств:
- 7.3.1 В период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

7.3.2 Надлежащее исполнение либо неисполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). К обстоятельствам непреодолимой силы стороны отнесли природные явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, иные природные условия, исключая нормальную жизнедеятельность человека), явления общественной жизни (военные действия, эпидемии, национальные и отраслевые забастовки) и другие обстоятельства, которые могут быть определены как непреодолимые силы, препятствующие надлежащему исполнению обязательств.

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

7.5 Действия «Управляющего» не являются виновными в случае исполнения им решения Собрания.

7.6 «Управляющий» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» вследствие невозможности выполнения каких-либо работ в связи с недостатком Средств на содержание и/или Средств на ремонт.

7.7 «Управляющий» не несет ответственность за выполнение утвержденного Перечня работ в полном объеме в случае недостатка Средств на ремонт.

7.8 «Управляющий» не отвечает по обязательствам «Собственников». «Собственники» не отвечают по обязательствам «Управляющего», которые возникли не по поручению «Собственников».

7.9 «Собственники» несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если не был предоставлен доступ в принадлежащее им помещение для устранения аварийной ситуации.

7.10 «Собственникам», нанимателям и арендаторам помещений, не полностью внесшим плату за содержание и ремонт Имущества и коммунальные услуги в установленный срок, «Управляющий» начисляет пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Собранные пени направляются «Управляющим» в Средства на ремонт.

8. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕГО» И «СОБСТВЕННИКОВ»

8.1 «Собственники» взаимодействуют с «Управляющим» по вопросам настоящего договора через Представителя(ей), определенного(ых) решением Собрания.

8.2 Полномочия и обязанности Представителя оговариваются Приложением 4 к настоящему договору.

8.3 Порядок оплаты и размер вознаграждения за работу Представителя определяются решением Собрания. Размер вознаграждения за работу Представителя подлежит ежегодной индексации в соответствии с официально установленным индексом-дефлятором, если Собранием не принято другое решение об установлении размера вознаграждения Представителю. При применении индексации производится округление суммы в рублях в большую сторону.

8.4 В случае отказа Представителя от выполнения отдельных обязанностей, оговоренных Приложением 4 к настоящему договору, «Управляющий», при необходимости, выполняет их за дополнительную плату, размер которой определяется прейскурантом, утвержденным приказом «Управляющего» и возмещает расходы из средств на содержание Имущества без предъявления актов.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОЖЕНИЯ ДОГОВОРА. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1 Настоящий договор заключается на срок с 01.01.2013 г. по 31.12.2015 г.

9.2 Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

9.3 При расторжении настоящего договора «Управляющий» предъявляет к оплате «Собственникам», нанимателям и арендаторам помещений разницу между суммами начисленных платежей за содержание и ремонт Имущества, а также оказанные коммунальные услуги, и суммами, предъявленными поставщиками указанных услуг, за период действия договора. Данные расчеты отражаются в счетах-квитанциях и/или платежных документах за последний месяц действия договора управления, при этом такие счета-квитанции и/или платежные документы могут быть выставлены к оплате в течение 2 месяцев с даты прекращения действия договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения в судебном порядке.

10.2 Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

10.3 Данный договор является обязательным для всех «Собственников» в случае, если он принят Собранием.

10.4 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Представителя «Собственников», второй - у «Управляющего». Количество экземпляров настоящего договора, имеющих равную юридическую силу, может быть увеличено при индивидуальных обращениях собственников помещений Дома за дополнительными экземплярами.

10.5 Неотъемлемой частью договора являются приложения:

10.6 Приложение 1. «Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома»

- 10.7 Приложение 2. «Технический регламент содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома»
10.8 Приложение 3 .«Размер платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и коммунальные услуги»
10.9 Приложение 4. «Полномочия и обязанности уполномоченного представителя собственников помещений многоквартирного дома»
10.10 Приложение 5. «Подписи «Собственников», заключивших договор управления № ____ от _____»
10.11.Приложение 6. «Сведения о количестве проживающих в доме»
10.12.Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющий»



« Председатель совета дома»