

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

город Салехард

« ____ » _____ 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Глобалжилсервис», в лице генерального директора **Штенгауэр Елены Леонидовны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны

и гражданин (ка) Российской Федерации _____, паспорт: серия _____ № _____, выдан _____, являющийся собственником жилого помещения, на основании договора купли-продажи квартиры от _____ и свидетельства о государственной регистрации права серия _____ от « ____ » _____ 2015 года, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, в многоквартирном жилом доме (далее - Дом) расположенным по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, город Салехард, ул. _____, д. __, кв. __, общей площадью _____ кв. м., именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, на основании протокола рассмотрения заявок конкурсной комиссией по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами согласно извещения от _____ 201__ г. № _____, заключили настоящий договор управления многоквартирным жилым домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Управляющая организация обязуется за плату, в течение согласованного срока обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. _____, д. __, кв. __, предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений, а также членам его семьи и иным законным пользователям помещений Собственника.

1.2. Управление Домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников и квартиросъемщиков помещений Дома в период срока действия настоящего Договора.

1.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома в соответствии с Перечнем работ, услуг по содержанию и ремонту, указанным в приложении № 2 к настоящему Договору.

1.4. Платежным периодом по настоящему договору считать один календарный месяц.

1.5. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов содержания и пользования общим имуществом Дома в соответствии с предложениями Собственников, Квартиротъемщиков и собственными предложениями.

1.6. Управляющая организация вправе вступить в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом в доме, от имени и в интересах Собственника помещения.

1.7. Управляющая организация обеспечивает Собственнику помещения коммунальные услуги в зависимости от степени благоустройства жилого дома (жилого помещения) в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору, путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в городе Салехард.

1.8. При исполнении настоящего Договора, Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами Российской Федерации, нормативно-правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, органов исполнительной власти Российской Федерации, Ямало-Ненецкого автономного округа, а также правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования город Салехард, в том числе:

- Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354;

Управляющая организация:

_____/Е.Л. Штенгауэр/

Собственник:

_____/_____/

- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, 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 Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170;

- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25.

Указанные в настоящем пункте нормативно-правовые документы именуется в дальнейшем Правила.

1.9. Управляющая организация обязуется оказывать Собственнику помещений услуги, работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, а также внутриквартирного оборудования за счет средств Собственника.

2. Обязанности Собственника помещений

2.1. Собственник помещения обязан:

2.1.2.Использовать помещения в соответствии с назначением, а также с учетом ограничений использования помещений, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.1.3.Соблюдать Правила, указанные в пункте 1.7 настоящего Договора.

2.1.4.Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами.

2.1.5. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.6.Содержать и поддерживать помещения и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт помещения.

2.1.7.Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций Дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.8.При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.1.9. Соблюдать права и законные интересы соседей, пользователей помещений и иных лиц.

2.1.10.Извещать Управляющую организацию в течение 3 (трех) календарных дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временных жильцов в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.1995 № 713.

2.1.11.Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества дома) соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги.

2.1.12.Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации, а также организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также осуществления контроля за их эксплуатацией, а с целью ликвидации аварий - в любое время.

2.1.13.Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

Управляющая организация:
_____/Е.Л. Штенгауэр/

Собственник:
_____/_____/

2.1.14. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки жилого помещения, предусмотренный Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению домом по настоящему Договору в срок не позднее «___» _____ 201__ года.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору.

2.2.3. Обеспечить предоставление Собственнику помещений коммунальных услуг в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности и соответствовать Правилам, указанным в пункте 1.6. настоящего договора.

2.2.4. Соблюдать сроки устранения недостатков по объемам и качеству услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг в соответствии с Правилами.

2.2.5. Соблюдать сроки по устранению аварий в соответствии с Правилами.

2.2.6. Качественно и своевременно выполнять работы по текущему ремонту, техническому обслуживанию и санитарному содержанию дома, придомовой территории объектов внешнего благоустройства.

2.2.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту домов и придомовых территорий.

2.2.8. Своевременно подготавливать дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.9. Обеспечить своевременное информирование Собственника помещения о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление, электроснабжение), в соответствии с Правилами, а также об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.2.10. Участвовать во всех проверках и обследованиях домов, составлять акты по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома.

2.2.11. Соблюдать сроки рассмотрения жалоб и заявлений Собственника помещений, касающиеся качества предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг, в соответствии с Правилами, а также нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Ямало-Ненецкого автономного округа.

Давать по ним полные и обоснованные ответы, а также принимать меры к своевременному устранению недостатков, указанных в заявлениях и жалобах.

При обоснованности жалоб и заявлений - осуществлять перерасчет платежей за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.12. В течение 10 (десяти) дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием возможности и условий установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.2.13. В течение 10 (десяти) дней рассматривать жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению недостатков, указанных в жалобах и заявлениях.

2.2.14. Информировать Собственника помещения об установленных законодательством Российской Федерации требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями

Управляющая организация:
_____/Е.Л. Штенгауэр/

Собственник:
_____/_____/

помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.

3. Права Собственников помещений

3.1. Собственники помещений имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда имуществу Собственников помещений.

3.1.2. При причинении имуществу Собственников помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных Собственниками помещений по вине Управляющей организации.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, а также коммунальных услуг.

3.1.5. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3.2. Собственники помещений не в праве:

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.2.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником обязательств по договору.

3.3.2. Требовать оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников.

3.3.4. Требовать допуска работников Управляющей организации в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственником помещений время, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

3.3.6. Заключать с Собственниками, арендаторами, нанимателями жилых помещений договора на предоставление жилищно-коммунальных услуг, договора комиссии на предоставление жилищно-коммунальных услуг.

Управляющая организация:

_____/Е.Л. Штенгауэр/

Собственник:

_____/_____/

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, позволяющей возместить затраты Управляющей организации по производству работ, услуг и приносящем прибыль по итогам ее производственно-хозяйственной деятельности в зависимости от категории жилого дома согласно Приложения № 2 к настоящему Договору.

Цена договора действует с момента начала выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору (с момента подписания настоящего Договора).

4.1.2. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

4.1.3. Цена договора управления устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя: плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственника помещения в Доме и установленная из расчета 1 кв. м. общей площади помещения.

Плата за содержание и ремонт 1 м² жилого (нежилого) помещения установлена в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.2. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение в зависимости от степени благоустройства жилого дома, согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.

4.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для Собственника помещения определяется:

- на основании индивидуальных приборов учета;
- на основании групповых приборов учета (в целом на дом, на подъезд и др.);
- при отсутствии приборов учета (индивидуальных и (или) общих на дом) по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.2.3. Оплата коммунальных услуг Собственником нежилых помещений осуществляется в порядке, установленном в договорах (соглашениях), заключенных между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.

4.2.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Тарифы на соответствующие коммунальные услуги, действующие в каждый период их оказания Управляющей организацией, указаны в Приложении № 3 к настоящему договору.

4.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.3.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества в доме и плата за коммунальные услуги вносятся из расчета размера такой платы Собственниками помещений.

Внесение платы Собственником помещений осуществляется путем перечисления Собственником денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, на основании платежных документов предоставленных Управляющей организацией.

Несвоевременное предоставление Управляющей организацией платежного документа Собственнику или его отсутствие не является основанием для невнесения платежей Собственником.

Управляющая организация:
_____/Е.Л. Штенгауэр/

Собственник:
_____/_____/

4.3.2. Платежные документы направляются Управляющей организацией Собственнику помещений в срок не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за истекшим платежным периодом.

4.3.3. Срок внесения платежей Собственником устанавливается до 20 числа каждого месяца, следующего за истекшим платежным периодом.

Собственник помещения вправе вносить платежи за предыдущий платежный период частями, но не позднее установленного п. 4.3.3 настоящего договора, а также осуществлять авансовые платежи в счет будущих платежных периодов.

4.3.4. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить 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.

4.3.5. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия настоящего Договора, заключение дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений не требуется. При расчетах за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие.

4.4. Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги или их размеров

4.4.1. Не использование помещений не является основанием для неоплаты коммунальных услуг по содержанию и ремонт общего имущества дома. При временном отсутствии Собственника помещения и (или) членов его семьи, размер платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из нормативов потребления и осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника и членов его семьи, в порядке, установленном Правилами оказания коммунальных услуг.

4.4.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленными Правилами.

4.4.3. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ Управляющая организация обязана произвести перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. В случае некачественного выполнения работ Собственник помещения вправе требовать соразмерного уменьшения платы по настоящему Договору, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.4.4. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги не позднее, чем за 15 (пятнадцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата в ином размере.

Информирование осуществляется путем указания актуальных цен и тарифов в платежных документах на предоставление жилищно-коммунальных услуг, размещения объявлений в общедоступных местах и рассылки уведомлений.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке установленным действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.2. Управляющая организация освобождается от ответственности, в случае если

Управляющая организация:
_____/Е.Л. Штенгауэр/

Собственник:
_____/_____/

надлежащее исполнение условий настоящего договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника помещения, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Ответственность Собственника помещения:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника помещения ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по условиям настоящего Договора.

5.2.2. В случае неисполнения Собственником помещения обязанностей по проведению текущего ремонта, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в Доме, предусмотрена имущественная ответственность Собственника перед Управляющей организацией и третьими лицами, имуществу которых причинен вред.

5.2.3. В случае выявления факта иного количества проживающих, чем-то, которое установлено настоящим Договором и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника помещения плату, недополученную по условиям настоящего Договора.

5.2.4. Собственник помещения, не обеспечивший допуск должностным лицам Управляющей организации и (или) сотрудников организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.3. Условия освобождения от ответственности

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

5.3.1.1. в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве Российской Федерации, делающие невозможным их выполнение;

5.3.1.2. их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

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

6. Порядок осуществления контроля

6.1. Проверки исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору проводятся ответственными по дому Собственниками, о чем письменно уведомляют Управляющую организацию не позднее 3 дней до начала проверки.

6.2. По результатам проверки оформляются соответствующие акты, в которых указываются нарушения, допущенные Управляющей организацией, указания и сроки по их устранению.

После устранения указанных в акте нарушений Управляющая организация предоставляет полномочному представителю Собственника отчет об их устранении.

6.3. Собственник имеет право запрашивать иную информацию и отчеты о ходе выполнения обязательств по настоящему Договору, а Управляющая организация обязана представлять запрашиваемую информацию и отчеты.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью

Управляющая организация:
_____/Е.Л. Штенгауэр/

Собственник:
_____/_____/

достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

7.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «___» _____ 201__ года и действует по «___» _____ 201__ года.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и заключенным между Сторонами.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.4. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение в Доме или в связи с окончанием срока действия договора найма жилого помещения, настоящий договор считается расторгнутым.

8.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1 – «Состав общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 2 – «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 3 – «Тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг»;
- Приложение № 4 – «Требования нормативных документов по организации автостоянок на придомовой территории».

9. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной

ответственностью «Глобалжилсервис»
629001, Ямало-Ненецкий автономный округ,

г. Салехард, ул. Губкина, д. 21

ОГРН: 1088901002145

ИНН/КПП: 8901022029/890101001

р\с: 40702810600120001673

в «Запсибкомбанк» ОАО г. Тюмени

к\с: 301018101000000000639

БИК 047130639

Генеральный директор

_____/Е.Л. Штенгауэр/
М.П.

Собственник:

паспорт: серия _____ № _____, выдан _____

Паспорт зарегистрирован: _____

Тел.: сот.

(подпись)

Управляющая организация:

_____/Е.Л. Штенгауэр/

Собственник:

_____/_____/