

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Чита

«06.04» 2007 г.

ООО «Жилищная управляющая компания «Антей», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Тихоненко С.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Чита ул. Подгорбунского дом 46, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании статей Гражданского Кодекса РФ и Жилищного Кодекса РФ, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Специальные термины, применяемые в тексте Договора, используются в следующих значениях:
 - 1.1.1. «Плата за жилое помещение» включает в себя:
 - 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - 1.1.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставка твердого топлива при наличии печного отопления).
 - 1.1.3. «Жилищный фонд» – совокупность жилых помещений, находящихся в данном многоквартирном доме.
 - 1.1.4. «Жилое помещение» - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.
 - 1.1.5. «Общее имущество в многоквартирном доме» – собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи и помещения, 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору «Управляющая организация» по заданию «Собственника», в течение срока действия данного договора, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Чита, ул. Подгорбунского 46, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Цели управления многоквартирным домом включают в себя:

- эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома;
- оценка текущего состояния общего имущества многоквартирного дома на момент передачи «Управляющей организации»;
- подготовка и обоснование комплекса мероприятий по энергосбережению;
- разработка программы модернизации и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- построение взаимоотношений со смежными организациями, подрядчиками и поставщиками коммунальных услуг;
- сдачу в аренду мест общего пользования;
- проведение работ по обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту мест общего пользования многоквартирного дома;
- решение вопросов, возникающих в процессе управления многоквартирным домом, с собственниками помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицами.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, а также другими актами, регулирующими вопросы управления жилищным фондом.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Чита, ул. Подгорбунского 46 – указан в п.1.1.5 Настоящего договора.

2.5. Перечень услуг и работ входящих в техническое обслуживание дома – Приложении № 1

2.6. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет «Управляющая организация»:

- 2.5.1. Холодное водоснабжение
- 2.5.2. Горячее водоснабжение
- 2.5.3. Водоотведение, очистка стоков
- 2.5.4. Электроснабжение
- 2.5.5. Отопление (теплоснабжение)
- 2.5.6. Вывоз мусора

3. Права и обязанности сторон

3.1. «Собственник» обязан:

3.1.1. Нести бремя содержания данного помещения, если данное помещение является Квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

3.1.2. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

- 3.1.3. Утверждать изменения стоимости размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги в соответствии с разделом 6 настоящего договора.
- 3.1.4. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а так же др. платежи, установленные решением общего собрания собственников данного многоквартирного дома. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 3.1.5. Обеспечивать сохранность имущества, относящегося к местам общего пользования данного многоквартирного дома, и всей инфраструктуры, относящейся к данному многоквартирному дому.
- 3.1.6. Возмещать «Управляющей организации» убытки, полученные ей в результате неисполнения «Собственником» своих обязанностей.
- 3.1.7. Не реже 2 (двух) раз в год оценивать качество оказываемых (выполняемых) «Управляющей организацией» услуг (работ), в порядке, определенном разделом 4 настоящего Договора. По результатам приемки работ подписывать акты выполненных работ.
- 3.1.8. В случае выявления, обнаружения фактов некачественного обслуживания, получения обращений, жалоб от физических и (или) юридических лиц по вопросам некачественного обслуживания, ремонта или содержания многоквартирного дома, проинформировать «Управляющую организацию» о необходимости устранения указанных в таких обращениях, жалобах недостатков в определенные сторонами сроки.
- 3.1.9. По просьбе «Управляющей организации» участвовать в оперативном решении вопросов, возникающих при оказании услуг (выполнении работ) по настоящему Договору.

3.2. «Управляющая организация» обязана:

3.2.1. Оказывать услуги (выполнять работы) по управлению многоквартирным домом с надлежащим качеством и в соответствии с соблюдением установленных норм и стандартов.

Заклучить с каждым собственником помещения индивидуальный договор на управление и содержание общего имущества дома.

3.2.2. Представлять по запросам «Собственника» информацию, непосредственно связанную с вопросами управления многоквартирным домом.

3.2.3. Своевременно (не позднее 3 календарных дней) информировать собственников помещений в данном доме и пользующихся помещениями в этом доме лиц, о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а при авариях инженерных сетей – немедленно и о сроках ликвидации их последствий.

3.2.4. Вести по установленной форме учет работ, входящих в предмет настоящего договора, финансовую и бухгалтерскую документацию.

3.2.5. Участвовать во всех обследованиях и проверках мест общего пользования многоквартирного дома, проводимых собственниками данного многоквартирного дома.

3.2.6. По просьбе «Собственника» обеспечивать явку своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при оказании услуг по настоящему Договору, обращений собственников помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лиц, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.2.7. Производить начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и предоставлять платежные документы (счета-извещения на оплату) собственникам помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

- 3.2.8. В течение тридцати дней с момента подписания данного договора, принять имущество, относящееся к местам общего пользования данного многоквартирного дома, указанного в п.1.1.5.
- 3.2.9. Осуществлять сбор платы за жилое помещение, коммунальные услуги и др. платежи, в соответствии с данным договором, с собственников помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лиц. Цена за коммунальные услуги индексируется по мере изменения цен и тарифов в регионе (или) муниципальном образовании.
- 3.2.10. Ежегодно (не позднее шести месяцев после окончания финансового года) отчитываться перед «Собственником» о результатах своей деятельности по настоящему Договору.

3.3. Права «Собственника»

- 3.3.1. Проводить обследования и проверки санитарного и технического состояния обслуживаемого Объекта для оценки качества оказываемых (выполняемых) «Управляющей организацией» услуг (работ) в соответствии с критериями качества, установленными настоящим Договором.
- 3.3.2. Контролировать размер платы за жилые помещения и коммунальные услуги.
- 3.3.3. Предъявлять требования к «Управляющей организации» по исполнению данного Договора.
- 3.3.4. В судебном порядке требовать возмещения ущерба, причиненного «Управляющей организацией», в рамках данного Договора.

3.4. Права «Управляющей организации»

- 3.4.1. Самостоятельно определять способы оказания (выполнения) порученных услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, в том числе привлекать к выполнению этих работ субподрядчиков.
- 3.4.2. Получать, с собственников помещений в данном доме и пользующихся помещениями в этом доме лиц, в полном объеме плату за содержание жилых помещений, коммунальные платежи и др. платежи установленные решением общего собрания собственников данного многоквартирного дома.
- 3.4.3. Самостоятельно определять организации для выполнения подрядных работ, связанных с управлением многоквартирного дома.
- 3.4.4. Привлекать на договорной основе третьих лиц к оказанию (выполнению) отдельных видов услуг (работ) по настоящему Договору.
- 3.4.5. Самостоятельно определять организации-поставщиков коммунальных услуг и заключать с ними договора. Осуществлять контроль качества и объем предоставленных коммунальных услуг. Привлекать на договорной основе поставщиков коммунальных услуг.
- 3.4.6. Самостоятельно распоряжаться всеми финансовыми ресурсами, поступающими из соответствующих источников и необходимых для управления многоквартирным домом.
- 3.4.7. Передавать в аренду нежилые помещения, расположенные в местах общего пользования многоквартирного дома и использовать денежные средства, полученные от аренды – для целей управления многоквартирным домом.
- 3.4.8. Представлять интересы «Собственника» в административных, судебных и иных государственных органах.
- 3.4.9. Взыскивать задолженность в судебном порядке с собственников помещений в данном доме и пользующихся помещениями в этом доме лиц, по оплате за жилое помещение, коммунальные услуги и др. платежам установленным собственниками данного многоквартирного дома, возникающим в силу закона (п.3 ст.67 ЖК РФ и ст.210,249 ГК РФ).

- 3.4.10. Предоставлять на возмездной основе, собственникам помещений в данном доме и пользующихся помещениями в этом доме лицам, другие (дополнительные) услуги.
- 3.4.11. Использовать для своей текущей деятельности в рамках настоящего договора нежилые, технические и иные помещения в данном многоквартирном доме, относящемся к общему имуществу «Собственников» многоквартирного дома – в том числе производить размещение в этих помещениях персонала и имущества «Управляющей организации», размещать на конструктивных элементах дома указатели, информационные стенды и др.

4. Общие условия сдачи-приемки многоквартирного дома

- 4.1. Сдача-приемка Объекта производится в составе комиссии, членами которой являются: представитель «Управляющей организации», полномочные представители собственников дома, также представители уполномоченных государственных организаций и учреждений, а также поставщиков коммунальных услуг.

5. Контроль за выполнением «Управляющей организацией» обязательств по договору

- 5.1. Оценка качества оказываемых (выполняемых) по настоящему договору «Управляющей организацией» услуг (работ) производится собственниками данного многоквартирного дома путем проведения плановых обследований и проверок технического и санитарного состояния обслуживаемого многоквартирного дома.
- 5.2. Деятельность «Управляющей организацией» оценивается по следующим критериям:

Показатель	Критерии оценки	Оценка
К-1	Техническое состояние имущества: - оценивается от начального уровня (от начала действия настоящего договора)	«отлично» – техническое состояние имущества имеет видимые улучшения; «хорошо» – техническое состояние имущества осталось на прежнем уровне; «неудовлетворительно» – техническое состояние имущества ухудшилось.
К-2	Состояние прилегающих к жилищному фонду территорий: - состояние детских и спортивных площадок; - благоустройство территории (качество двора, его размеры, оборудование, удобство, озеленение и др.)	«отлично» – состояние территорий имеет видимые улучшения; «хорошо» – состояние территорий осталось на прежнем уровне; «неудовлетворительно» - состояние территорий ухудшилось.
К-3	Удовлетворенность собственников качеством жилищного обслуживания: - количество обоснованных жалоб собственников; - уровень удовлетворенности обслуживанием в целом	«отлично» – качество обслуживания улучшилось; «хорошо» – качество обслуживания осталось на прежнем уровне; «неудовлетворительно» - качество обслуживания ухудшилось.

- 5.3. На основании проведенных проверок контроля качества выполнения «Управляющей организацией» обязанностей по настоящему Договору, представитель собственников данного многоквартирного дома составляет с представителем «Управляющей

организацией» двухсторонний акт произвольной формы в соответствии с критериями, указанными в п.5.2.

6. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

6.1. Цена Договора формируется из следующих платежей «Собственника»:

6.1.1. Платы за содержание и ремонт жилого помещения;

6.1.2. Платы за коммунальные услуги;

6.1.3. Платы за другие (дополнительные) услуги «Управляющей организации»;

6.2. Порядок формирования и изменения стоимости оплаты за жилое помещение:

6.2.1. Осуществлять оплату расходов по содержанию и ремонту мест общего пользования многоквартирного дома, придомовой территории, обслуживанию и ремонту инженерного оборудования дома (техническое обслуживание), находящегося в общем владении, пропорционально доле частной собственности [(общей) площади помещения (жилищного или нежилого)], а также коммунальные и прочие услуги в порядке и на условиях, определенных действующими законодательными и нормативными актами, и договорами в сроки, определяемые «Управляющей организацией» на основании платежных обязательств перед третьими лицами.

✓ 6.2.2. Оплачивать услуги «Управляющей организации» по управлению многоквартирным домом, в размере стоимости квартплаты, которая устанавливается нормативными актами органов местного самоуправления.
Оплачивать расходы, связанные с капитальным ремонтом строения и его инженерного оборудования, благоустройством придомовой территории, соразмерно доле собственности и при наличии соответствующего расчета, представленного «Управляющей организацией», исходя из стоимости реально необходимых работ.

Примечание: Порядок установления ставок технического обслуживания, коммунальных и прочих услуг, условия взимания платы за услуги по управлению и платежей за капитальный ремонт и благоустройство регулируются положениями действующих законодательных и нормативных актов областных и городских органов управления и настоящим договором.

6.3. Порядок формирования и изменения стоимости оплаты коммунальных услуг:

6.3.1. размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными соответствующими организациями – поставщиками коммунальных услуг, исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативного потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются правительством Российской Федерации.

6.4. Порядок формирования и изменения стоимости оплаты за другие (дополнительные) услуги:

6.4.1. Стоимость дополнительных услуг определяется «Управляющей организацией» самостоятельно исходя из рыночных цен на аналогичные услуги. По мере изменения стоимости данных услуг «Управляющая организация», за 30 дней по установления новой стоимости, оповещает об этом собственников помещений в данном доме и пользующихся помещениями в этом доме лиц.

- 6.4.2. В случае если на данную услугу распространяется государственное регулирование цен, то цена формируется в соответствии с установленным порядком, органом уполномоченным устанавливать стоимость данной услуги. Оповещение, об изменении стоимости данной услуги, осуществляется в установленном действующим законодательством порядке.
- 6.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников жилищного фонда. Стоимость капитального ремонта не входит в плату за жилое помещение, устанавливаемую настоящим Договором и определяется сторонами отдельно, путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 6.6. Устанавливается следующий порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги:
- 6.7. «Собственники» оплачивают счета за жилое помещение и коммунальные услуги до 10 числа месяца, следующего за расчетным, наличными в кассу «Управляющей организации» по адресу: г. Чита, ул. Смоленская 47, офис № 11.

7. Ответственность Сторон

- 7.1. Стороны за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
- 7.2. Ни одна из сторон не несет ответственности за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами).
- 7.3. «Управляющая организация» не несет ответственность за техническое состояние многоквартирного дома до момента принятия его в управление.
- ✓ 7.4. «Управляющая организация» несет ответственность за техническое состояние многоквартирного дома, с учетом его состояния на момент принятия данного дома в управление, в рамках денежных средств, полученных по данному договору.
- 7.5. Обстоятельствами непреодолимой силы являются: землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору, и если они возникли после подписания настоящего Договора, либо стороны не знали и не могли знать об их существовании на момент подписания настоящего Договора.
- 7.6. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств по настоящему Договору, обязана сообщить другой стороне о наступлении и прекращении таких обязательств письменно, в разумные сроки.

8. Срок действия договора

- 8.1. Настоящий Договор заключен сроком на три года с «06» 04 2007 г. по «06» 04 2010 г.
- ✓ 8.2. Если ни одна из сторон за один месяц до окончания срока действия настоящего Договора не обратится к другой стороне с письменным отказом о его продлении, настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, за исключением финансово-экономических условий, планов текущего и капитального ремонта обслуживаемого Объекта, в которые Сторонами вносятся изменения на новый финансовый год путем заключения Дополнительного соглашения.

9. Изменение и расторжение договора

- 9.1. Стороны имеют право по взаимному письменному соглашению досрочно расторгнуть настоящий Договор.
- 9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений, являющихся после их подписания сторонами неотъемлемой частью настоящего Договора
- 9.3. «Собственник» вправе отказаться от продолжения действия настоящего Договора, путем обращения в суд для расторжения данного договора, в случае систематического (более трех раз в течение года) грубого нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего Договора.
- 9.4. «Управляющая организация» вправе отказаться от продолжения действия настоящего Договора в связи с существенным изменением обстоятельств в соответствии со ст.451 ГК РФ.

10. Прочие условия

- 10.1 Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров.
- 10.2 В случае невозможности разрешения Сторонами спора по настоящему Договору путем переговоров, Стороны вправе, в установленном законодательством порядке обратиться в судебные органы.
- 10.3 Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны предъявляться Сторонами в письменной форме. При этом к претензии прилагаются обосновывающие ее документы (протоколы осмотра, акты и т.д.), составленные с участием представителей обеих Сторон.
- 10.4 Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, письмом, телефонограммой, фелефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре.
- 10.5 Сторона по настоящему Договору, получившая обращение другой Стороны по поводу неисполнения настоящего Договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой Стороне в течение 10 дней с момента получения указанного сообщения.
- 10.6 Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором регламентируются действующим законодательством РФ, регулирующим отношения, вытекающие из договоров подряда и оказания услуг.
- 10.7 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по 1 экземпляру для каждой из Сторон
- 10.8 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:
 - Приложение № 1 (Перечень предоставляемых услуг и работ, входящих в техническое обслуживание дома).
 - Приложение № 2 (Перечень объектов общего пользования в жилых зданиях, являющихся общим имуществом собственников помещений)

11. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон:

Собственник:

город Чита
улица Подгорбунского
дом № 46

Управляющая организация:

ООО «Жилищная управляющая компания»
Г. Чита, ул. Смоленская 47, офис № 11
Расч.сч. 40702810923000002153 в филиале
ОАО Внешторгбанка г.Чита
ИНН 7536070066, БИК 047601733,
Кор.счет 30101810200000000733

Договор утвержден общим
управляющая
собранием собственников
помещений в многоквартирном
доме. Протокол № 1 от
«06» апреля 2007 г.

Председатель собрания

А.И. Ашанин

Секретарь собрания

А.В. Бицюра

Генеральный директор ООО «Жилищная
компания «Антей»



С.В. Тихоненко

