

ДОГОВОР № _____
на управление общим имуществом многоквартирного дома

г. Воронеж

« ____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Наш дом", в лице Директора Чурсанова Н. В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Общество», и

_____ ,
собственник помещения № _____ многоквартирного дома № 84, расположенного по адресу: г. Воронеж ул. Ростовская (далее Многоквартирный дом), именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании _____

заключили настоящий договор о нижеследующем:

Настоящий договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

Управление Многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направлены на обеспечение Содержания, Текущего ремонта и организацию обеспечения Потребителей Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг:

- **Содержание** - содержание Общего имущества, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении № 1 к настоящему договору.

- **Текущий ремонт** - ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту устанавливается решениями Собственников на текущий год на основании подготовленных управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по текущему ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за текущий ремонт для каждого Собственника.

- **Коммунальные услуги** - предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник передает, а «Общество» принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

1.1.1. выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Потребителей;

1.1.2. представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

1.1.3. выполнение работ и оказание услуг _____

- решения - выполнение работ по Текущему ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- 1.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;
 - 1.1.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
 - 1.1.6. начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
 - 1.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
 - 1.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;
 - 1.1.9. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию, Текущему ремонту и расчет экономически обоснованных расходов на их проведение;
 - 1.1.10. проверка технического состояния Общего имущества;
 - 1.1.11. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
 - 1.1.12. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
 - 1.1.13. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;
 - 1.1.14. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;
 - 1.1.15. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;
 - 1.1.16. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
 - 1.1.17. реализация мероприятий по ресурсосбережению;
 - 1.1.18. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;
 - 1.1.19. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание общего имущества, Текущий ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;
 - 1.1.20. составление перечня Общего имущества;
 - 1.1.21. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление Многоквартирным домом;
 - 1.1.22. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;
 - 1.1.23. оказание прочих услуг Потребителям.
- 1.2. Содержание общего имущества осуществляется в порядке и объеме, указанных в Приложении № 1.
 - 1.3. Вопросы выполнения работ текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома регулируются решениями собственников помещений, в многоквартирном доме.
 - 1.4. Общее имущество многоквартирного дома, в настоящем договоре определяется статьей 36, главы 6 Жилищного Кодекса РФ, ст. 1 Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., техническим паспортом на многоквартирный дом и актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (п. 4.1. настоящего договора).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Общество» обязано:

- 2.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора;
 - 2.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.1.1. настоящего Договора;
 - 2.1.3. обеспечить содержание общего имущества многоквартирного дома в порядке и объеме, указанных в Приложении № 1;
 - 2.1.4. Выполнить работы текущего ремонта в соответствии с решениями собственников помещений в многоквартирном доме о видах работ, размере и порядке их финансирования, сроках выполнения и т.д.;
 - 2.1.5. уведомлять «Собственника» об изменении порядка и условий содержания общего имущества многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий;
 - 2.1.6. по требованию «Собственника» производить сверку внесенных обязательных платежей за содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги;
 - 2.1.7. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание общего имущества многоквартирного дома, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;
 - 2.1.8. предоставлять «Собственнику» ежегодный отчет о понесенных затратах на содержание общего имущества многоквартирного дома по окончании финансового года (после сдачи годового баланса) путем избранным Обществом.
- 2.2. «Общество» вправе:**
- 2.2.1. выполнять содержание общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с Приложением № 1 самостоятельно либо с привлечением третьих лиц в пределах финансирования собственниками помещений в многоквартирном доме;
 - 2.2.2. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой план содержания;
 - 2.2.3. представлять интересы «Собственника» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;
 - 2.2.4. предъявлять требования «Собственнику» по своевременному внесению им обязательных платежей за содержание общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, а также уплаты неустоек, штрафов и пеней. Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещение ущерба, причиненного виновными действиями/бездействиями «Собственника» «Обществу» или общему имуществу дома, в связи с нарушением договорных обязательств и по другим основаниям;
 - 2.2.5. осуществлять контроль за приборами учета потребленной энергии (тепло -, водо-, электро-);
 - 2.2.6. проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание общего имущества, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;
 - 2.2.7. принимать участие в общих собраниях Собственников по уведомлению;
 - 2.2.8. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
 - 2.2.9. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;
 - 2.2.10. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных.

до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию, текущему ремонту общего имущества, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

2.3. «Собственник» обязуется:

- 2.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.1.1 настоящего договора;
- 2.3.2. нести бремя содержания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, своевременно и в установленном порядке вносить Плату за Содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором;
- 2.3.3. принимать ежегодно размер платы за содержание общего имущества, обеспечивающий содержание общего имущества в многоквартирном доме в полном объеме в соответствии с требованиями законодательства (экономически обоснованный тариф). В случае не принятия собственниками решений об утверждении экономически обоснованного тарифа изменение размера платы осуществляется ежегодно в соответствии с п.3.3. настоящего договора;
- 2.3.4. рассматривать предложения «Общества» по выполнению необходимых работ Текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, принимать необходимые решения для поддержания рабочего и надлежащего состояния данного имущества;
- 2.3.5. содержать принадлежащее ему на праве собственности помещение и инженерное оборудование в пределах своей эксплуатационной ответственности в надлежащем санитарном и техническом состоянии, выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, правила общественного порядка;
- 2.3.6. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории зеленым насаждениям;
- 2.3.7. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;
- 2.3.8. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- 2.3.9. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;
- 2.3.10. не устанавливать, не подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с «Обществом». Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные электрические приборы. Те имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-техническим нормативам без согласования с «Обществом»;
- 2.3.11. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию,

- законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;
- 2.3.12. не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 23-00 до 7-00 (при производстве ремонтных работ - с 20-00 до 8-00).
 - 2.3.13. не осуществлять переоборудование и перепланировку помещения без согласования с «Обществом».
 - 2.3.14. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационным путям и помещений общего пользования;
 - 2.3.15. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;
 - 2.3.16. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия «Собственника» на случай проведения аварийных работ;
 - 2.3.17. допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
 - 2.3.18. обеспечить установку, эксплуатацию и поверку квартирных приборов учета коммунальных услуг;
 - 2.3.19. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию;
 - 2.3.20. ознакомить всех дееспособных граждан, совместно проживающих в помещении, с условиями договора;
 - 2.3.21. исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными актами РФ, региональных и местных органов власти, применительно к данному договору;
 - 2.3.22. в случае возникновения необходимости проведения «Обществом» не установленных договором видов работ, в том числе, связанных с ликвидацией, последствий аварий, наступивших по вине «Собственника», либо в связи с нарушением «Собственником» условий настоящего договора, указанные работы проводятся за счет «Собственника»;
 - 2.3.23. в течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;
 - 2.3.24. при отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить перезаключение с ними договора на управление, содержание на условиях настоящего договора с Управляющей компанией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение;
 - 2.3.25. Своевременно предоставлять «Обществу» сведения:
 - о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с «Собственником». При отсутствии данных о зарегистрированных и проживающих лицах, все расчеты по коммунальным услугам (при отсутствии квартирных приборов учета) производятся из норматива потребления на одного проживающего.
 - о смене «Собственника». Сообщить «Обществу» фамилию, имя, отчество, паспортные данные и контактный телефон нового собственника.

2.4. «Собственник» вправе:

- 2.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;

- 2.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.1.1. настоящего договора.
- 2.4.3. осуществлять контроль за выполнением работ и услуг, в соответствии с Приложением №1 настоящего договора.
- 2.4.4. осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Общества» платежные документы.
- 2.4.5. реализовать иные права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами - Российской Федерации, Воронежской области, городского округа г. Воронеж.
- 2.4.6. предоставить «Обществу» право представлять интересы «Собственника» по предмету договора (в том числе по заключения иных договоров, направленных на достижение целей настоящего договора) во всех учреждениях и организациях.

2.5. «Собственник» не вправе:

- 2.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;
- 2.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру; использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- 2.5.3. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг;
- 2.5.4. подключать и использовать бытовые приборы, и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- 2.5.5. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;
- 2.5.6. отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

- 3.1. Обязательные платежи за услуги по содержанию устанавливаются в размере объема работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением №1.
- 3.2. Размер обязательных платежей «Собственника» за содержание определяется в соответствии с Приложением № 2.
- 3.3. Размер обязательных платежей на содержание общего имущества многоквартирного дома ежегодно может быть изменен, в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, при условии, что размер обязательных платежей обеспечивает полное содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (экономически обоснованный тариф). При отсутствии таких решений ежегодно размер обязательных платежей на содержание многоквартирного дома подлежит увеличению на процент инфляции по решению органов управления «Общества».
- 3.4. Изменение размера обязательных платежей производится «Обществом» не чаще одного раза в год.
- 3.5. Размер и порядок оплаты за коммунальные услуги, порядок их внесения и устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ (приложение № 3)

