

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г.Бугульма

«___» 20__ г.

Собственник

(паспорт: _____, выдан "___" ___. _____, Договор приватизации №
от "___" ___. _____. г.) помещения (жилого, нежилого), расположенного в многоквартирном доме (далее -
«МКД»), по адресу: РТ, г.Бугульма, ул. _____, дом №_____, кв.№_____, именуемый в дальнейшем
«Собственник», и
ООО «Управляющая компания» «_____», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице
директора _____, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили
настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет и цель договора

- 1.1. Договор заключен в целях реализации положений ст.162 Жилищного кодекса РФ, обеспечения управления МКД, надлежащего содержания и ремонта его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечения предоставления собственникам жилых (нежилых) помещений МКД жилищными, коммунальными и иными услугами: отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, канализирование, лифт, уборка подъезда, уборка двора, мусоропровод, дератизация (дезинсекция), вывоз твердых бытовых отходов, управление жилым домом (фондом), капитальный ремонт жилого дома, текущий ремонт жилого дома, текущий ремонт внутриквартирных санитарно-технических сетей, текущий ремонт внутриквартирных сетей центрального отопления и другие (в зависимости от благоустройства МКД).
- 1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников МКД от "___" 200__ г.
- 1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений МКД.
- 1.4. Срок действия договора - 5 лет.

2. Обязанности Сторон

- 1.2. *Общие обязанности Сторон:*
 - 1.2.1. Содержать общедомовое имущество МКД, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства, в соответствии с требованиями Правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда.
- 2.1. *Обязанности Собственника:*
 - 2.2.1. Использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению.
 - 2.2.2. Оплачивать предоставляемые Управляющей компанией услуги, согласно выставленному счету, в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным.
 - 2.2.3. Своевременно извещать Управляющую компанию об изменениях количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях). В семидневный срок уведомлять Управляющую компанию о вселении других граждан в качестве постоянно проживающих в жилых помещениях Собственника, путем подачи письменного уведомления об этом Управляющей компании с приложением документов, необходимых для регистрационного учета.
 - 2.2.4. Допускать в принадлежащее на праве собственности помещение должностных лиц и работников организаций, имеющих право проведения профилактических и ремонтных работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования и приборов учета.
 - 2.2.5. Содержать принадлежащее на праве собственности помещение с соблюдением Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, установленных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170.
 - 2.2.6. Получать письменное разрешение Управляющей компании на совершение следующих действий:
 - установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности отопления, регулирующую и запорную арматуру;
 - изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг;
 - использование теплоносителя в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из системы и приборов отопления).
 - 2.2.7. Обеспечить ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.
- 2.3. *Обязанности Управляющей компании:*
 - 2.3.1. Выполнять функции по управлению МКД, в том числе принимать решения по общим вопросам обслуживания и ремонта общего имущества.
 - 2.3.2. Вести хозяйственно-финансовые операции, в том числе учет расходов и доходов по обслуживанию МКД.
 - 2.3.3. Обеспечивать выполнение работ по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию МКД, его инженерного оборудования и устройств, придомовой территории в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, установленными
 - 2.3.4. Обеспечивать Собственнику предоставление жилищно-коммунальных и иных услуг, указанных в п.1.1.
 - 2.3.5. Обеспечить Собственника информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общедомового имущества, а также об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.
 - 2.3.6. Вести техническую документацию на МКД, составлять бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность.
 - 2.3.7. Заключить договор с ООО "ЕРРИ" на начисление за жилищные, коммунальные и прочие услуги, в соответствии с установленными в Республике Татарстан и органами местного самоуправления тарифами и размерами, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным.
 - 2.3.8. Выдавать Собственнику счета за оказываемые услуги, а также документы, выдача которых законодательством отнесена к компетенции жилищно-эксплуатационной организации.
 - 2.3.9. Обеспечить проведение необходимого капитального ремонта в пределах средств, получаемых от Собственника в качестве платежа за капитальный ремонт общего имущества МКД, и субсидий, предусмотренных в местном бюджете на эти цели.
 - 2.3.10. Уведомлять Собственника о предстоящем капитальном ремонте дома, о ремонте мест общего пользования в МКД за два месяца, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей жилого дома – за двое суток, кроме случаев возникновения аварийных ситуаций.
 - 2.3.11. Совершать от имени Собственника сделки, касающиеся управления общим имуществом МКД (без его отчуждения) с учетом требований, установленных законодательством РФ.

3. Права сторон

- 3.1. *Собственник имеет право:*
- 3.1.1. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.
 - 3.1.2. Получать ежегодный отчет о выполнении настоящего договора в течение 1 квартала года, следующего за отчетным.
 - 3.2. *Управляющая компания имеет право:*
 - 3.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, услуг, в целях надлежащего содержания и ремонта инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории.
 - 3.2.2. В установленном законом порядке возмещать убытки, понесенные им в результате нарушения Собственником обязательств по платежам, и иные убытки, причиненные Собственником из-за невыполнения иных условий договора.
 - * 3.2.3. Осуществлять контроль за использованием жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, и применять меры, предусмотренные законодательством, в случае использования указанных помещений не по назначению.
 - 3.2.4. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.
 - 3.2.5. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества.
 - 3.2.6. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений МКД, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.
 - 3.2.7. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД, а также подрядных работ по содержанию и эксплуатации МКД.
 - 3.2.8. Самостоятельно распоряжаться всеми финансовыми ресурсами, поступающими из соответствующих источников, с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим договором.

4. Ответственность сторон

- 4.1. *Ответственность Собственника:*
- 4.1.1. При нарушении Собственником требований п.2.2.2 договора или систематическом нарушении им прав и интересов соседей, Управляющая компания через 7 дней после предупреждения Собственника вправе обратиться в уполномоченные органы для применения мер, предусмотренных законодательством РФ.
 - 4.1.2. При неисполнении Собственником обязательств по настоящему договору, Управляющая компания вправе взыскать с него нанесенный материальный ущерб в порядке, установленном законодательством РФ.
 - 4.1.3. При нарушении Собственником условий договора и выявлении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы за пользование коммунальными услугами, Управляющая компания, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.
 - 4.1.4. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных п.2.2.5 договора, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникающие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций на инженерных системах МКД и в жилых/нежилых помещениях.
 - 4.1.5. Нарушение Собственником положений п.2.2.7 договора влечет ответственность по возмещению материального и морального ущерба, явившегося следствием неисполнения условий договора.
 - 4.1.6. При невнесении платы в сроки, указанные в п.2.2.2. договора, Собственник уплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, 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.
- 4.2. *Ответственность Управляющей компании:*
- 4.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, Управляющая компания несет ответственность, установленную законодательством.

5. Особые условия

- 5.1. Управляющая компания приступает к выполнению договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.
- 5.2. Затраты, связанные с выполнением Управляющей компанией не оговоренных договором работ, в том числе возникших по объективным причинам, связанным с изменением тарифов, аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей компании, возмещаются Собственником дополнительно.
- 5.3. Изменение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД возможно Управляющей организацией в одностороннем порядке, с последующим уведомлением об этом собственника.
- 5.4. Споры между сторонами разрешаются в установленном законом порядке.
- 5.5.

6. Подписи и адреса Сторон

«Управляющая компания»

«Собственник»

Директор