Договор
управления многоквартирным домом

г. Омск «26» марта 2015г.

Собственники жилых и нежилых помещений (квартиры, части квартиры, комнаты, офиса) в многоквартирном доме согласно свидетельства о регистрации права собственности, действующие на основании паспорта, именуемые в дальнейшем **«Заказчики»**, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «УЮТ», в лице директора Шмидт Юрия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: **Омская область, г. Омск, ул. Волховстроя, д. 94** (далее – Общее собрание) о выборе Управляющей компании, оформленного протоколом от «24» марта 2015 г. № 5/14 и утверждённого проекта договора.

1.2. Условия договора являются одинаковыми для всех Заказчиков в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех Заказчиков.

1.3. При выполнении условий договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. Исполнитель в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Заказчиков и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.5. Подписанием договора Заказчики выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним компаниям для автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Исполнителя и выполнения Исполнителем обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и сохранности общедомового имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Заказчикам и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме и придомовым участком дома на законных основаниях.

2.2. Предметом договора является оказание услуг и выполнение работ по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию, сохранности и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, предоставлению коммунальных услуг по поручению от имени и за счет заказчика и в интересах

Заказчика.

2.3. Многоквартирный дом расположен по адресу: **Омская область, г. Омск, ул. Волховстроя, д. 94.**

2.4. Состав общего имущества отражен в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.5. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и их периодичность указаны в приложение №2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора и основывается исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимого для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного в постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 №290.

2.6. Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме обеспечивается предоставление коммунальных услуг в рамках настоящего договора управления в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 и действующим законодательством в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Договор управления заключается сроком на пять лет и вступает в силу с момента подписания.

3.2. Если ни одна из сторон за 2 месяца до окончания срока действия договора не заявит в письменном виде о его прекращении, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

3.3. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут согласно законодательства РФ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1.Исполнитель обязан:

4.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в Многоквартирном доме (приложение №2 настоящего договора) и основывается исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимого для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного в постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 №290.

4.1.2. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее – **Правила**), «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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 РФ от 13.08.2006 № 491, а также настоящим Договором.

4.1.3. Незамедлительно информировать Заказчика о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

4.1.4. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора согласно приложения №3, которое является неотъемлемой частью Договора.

4.1.5. Рассматривать обращения Заказчиков и пользователей помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, в порядке и в сроки установленные законодательством РФ.

4.2. Исполнитель вправе:

4.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ и законодательством РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

4.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

4.3. Заказчик обязан:

4.3.1. Своевременно и в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Исполнителю плату за услуги и работы, обусловленные Договором и законодательством РФ.

4.3.2. Соблюдать самому и принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями Помещений действующих «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

4.3.3. Представлять Исполнителю информацию о гражданах, проживающих в жилых Помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

4.3.4. В случае прекращения права собственности Заказчика на помещение либо приобретение в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

4.4. Заказчик имеет право:

4.4.1. Требовать от Исполнителя надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в том числе участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору в рамках действующего законодательства.

4.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать от Исполнителя информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору.

4.4.3. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением настоящего договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба, в объемах взятых обязательств и границах эксплуатационной ответственности, с момента вступления договора в силу.

5.2. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников, а также, если он возник в результате:

-противоправных действий (бездействий) **собственников и (или) лиц, проживающих в помещениях собственников;**

-использования **собственниками** общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

-не выполнения **собственниками** своих обязательств, установленных настоящим договором;

-аварий, произошедших не по вине **Исполнителя** и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

5.3. В случае нарушения **Заказчиком помещений в доме или лицом, пользующимся помещениями в доме,** сроков внесения платежей, **Исполнитель** в праве

взыскать с него пени в размере 1/300 учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается на счете, ежемесячно выставляемом **Исполнителем.** Кроме того, Заказчик **или лицо, пользующееся помещениями в доме,** допустивший нарушение сроков оплаты по договору, обязан возместить **Исполнителю** понесенные **Исполнителем** расходы, связанные с истребованием задолженностей с данного Заказчика, не выполняющего надлежащим образом свои обязательства по оплате за содержание жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, на основании предъявленного **Исполнителем** счета.

5.4. При нарушении **Заказчиком или лицом, пользующимся помещениями в доме,** обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность перед **Исполнителем** и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе, повлекших за собой порчу общего имущества в многоквартирном доме или порчу имущества других собственников.

5.5. Заказчик или лицо, пользующееся помещениями в доме, несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Исполнитель несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством.

6. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

6.1. Собственник ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги, коммунальные услуги предусмотренную настоящим Договором, в соответствии с выставленным Исполнителем платежным документом (квитанцией).

6.2. Оплата Заказчика за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включает в себя перечень услуг согласно Приложению №2.

6.3. Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на основании законодательства РФ.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из показаний приборов учета при их наличии и/или нормативов, установленных законодательством РФ, согласно тарифам, установленным РЭК по Омской области.

6.5. При принятии собственниками решения о проведении капитального ремонта и/или формирования фонда капитального общего имущества в многоквартирном доме Стороны договора руководствуются действующим законодательством.

7. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

7.1. Плата за коммунальные услуги для Заказчиков определяется в порядке, установленном законодательством РФ. При этом плата за коммунальные услуги вносится за потребленные ресурсы согласно показаниям общедомовых приборов учета по платежным документам ресурсоснабжающей организации в случае заключения соответствующего договора между ресурсоснабжающей организацией и Исполнителем.

7.2. Исполнитель предоставляет Заказчику коммунальные услуги, в том числе на общедомовые нужды, соответствующие по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных норм и правил. При этом Стороны руководствуются постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и другими правилами и нормами, действующими на территории Российской Федерации.

7.3. Исполнитель ежемесячно снимает показания общедомового прибора учета согласно законодательства РФ.

7.4. Заказчики передают исполнителю ежемесячно показания индивидуальных приборов учета, путем заполнения соответствующих бланков, приложенных к квитанции на оплату.

7.5. Порядок и основания приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг предусматривается постановлением Правительства РФ от 06.05.2011

N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и законодательством РФ.

7.6. Информирование Заказчиков в многоквартирном доме о размере тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг или об их изменении производится путём размещения информации на досках объявлений и на официальном сайте управляющей компании согласно действующего законодательства РФ.

7.7. Исполнитель приступает к предоставлению коммунальных услуг с даты заключения настоящего договора и/или заключения Исполнителем договора с ресурсоснабжающей организацией.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Заказчиком (собственником помещений в доме или лицом, пользующимся помещениями в доме) в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Исполнителем. Ответы на заявления, жалобы и претензии рассматриваются в срок установленный законодательством РФ.

8.3. По окончании календарного года Исполнитель в течение первого квартала предоставляет собственникам помещений отчет об исполнении договорных обязательств. Отчет предоставляется в письменной форме путем вывешивания на доске объявлений каждого подъезда и размещения на официальном сайте Исполнителя.

8.4. Все дополнения и изменения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, являющими неотъемлемой частью настоящего договора.

8.5. По вопросам, не урегулированным в настоящем договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Исполнитель:
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «УЮТ»
644041, г.Омск, ул. 1-я Железнодорожная, д.3.
ИНН 5506062970 КПП 550601001
р/сч 40702810645370100859
в Омском отделении №8634 СБ РФ
кор/сч 30101810000000000673
БИК 045209673

Заказчик:
_____
_____
_____
_____

Здесь ваш текст 2

_____ / Ю.В. Шмидт/ _____/_____/

м.п.

Заказчики:
Собственники помещений в многоквартирном доме № 94 ул. Волховстроя в г. Омске.
Один экземпляр договора получен Заказчиком.

№ кв.	Ф.И.О. собственника жилого помещения В многоквартирном доме, по адресу: г. Омск, ул. Волховстроя, д. 94	Свидетельство о государственной Регистрации права собственности № _____, дата	Подпись
2	[redacted]		
36	[redacted]		