

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Магнитогорск

" апрель " 2008 года

Гражданин (юридическое лицо)
Являющийся на основании _____

Магистерская Улица Анатол

собственником _____ (правоустанавливающий документ на помещение)
помещения(й), расположенного(ых) по адресу:
г. Магнитогорск _____ общей площадью _____
кв.м., именуемый в дальнейшем "Собственник", с одной стороны, и Общество с
ограниченной ответственностью "Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление №
6" в лице директора Журавлева Андрея Ванадьевича, действующего на основании
Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с другой стороны,
совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса
Российской Федерации, решения общего собрания собственников помещений жилого
дома _____ по ул. _____ от " _____ " _____ 2008 г.

1.2. Условия настоящего Договора приняты собранием Собственников помещений
дома _____ по ул. _____ и являются одинаковыми и
обязательными для всех собственников отдельных помещений (жилых и нежилых)
данного дома, именуемых в дальнейшем Собственники помещений.

2. Предмет договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязанности
по предоставлению коммунальных услуг, надлежащему содержанию и ремонту общего
имущества многоквартирного дома, по использованию общего имущества в интересах
Собственника, а также осуществлению иной деятельности, направленной на достижение
целей управления многоквартирным домом.

2.2. Управляющая организация предоставляет в доме следующие коммунальные услуги:

- Холодное, горячее водоснабжение и водотведение;
- Теплоснабжение;
- Газоснабжение;
- Электроснабжение.

Коммунальные услуги предоставляются в соответствии с действующим
законодательством Российской Федерации.

2.3. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (техническая
эксплуатация) осуществляется в соответствии с Правилами и нормами технической
эксплуатации жилищного фонда (постановление Государственного комитета РФ по
строительству и жилищно-коммунальному комплексу
№ 170 от 27.09.2003 г) и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном
доме (постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491).

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

- Управление жилищным фондом:
 - а) организация эксплуатации;
 - б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
 - в) все виды работы с Собственником.
- Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных
систем здания:
 - а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
 - б) осмотры;
 - в) подготовка к сезонной эксплуатации;
 - г) текущий ремонт;

д) капитальный ремонт.

• Санитарное содержание:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка придомовой территории;
- в) вывоз твердых бытовых отходов;
- г) уход за зелеными насаждениями.

2.4. Для осуществления деятельности, предусмотренной настоящим договором, Собственник предоставляет Управляющей организации право заключать договоры на возмездное пользование общим имуществом жилого дома. Использование общего имущества многоквартирного дома, в том числе передача в пользование третьим лицам, будет осуществляться только при наличии технической возможности, не нарушая законных прав и в интересах собственников помещений.

2.5. В состав общего имущества многоквартирного жилого дома входит (ст.36 ЖК РФ):

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир (отдельных нежилых помещений) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы и др.);
- крыша, 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;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке.

Характеристики общего имущества определяются по Техническому плану многоквартирного жилого дома № 11 по ул. Звонкая хранящемуся в Управляющей организации.

Правовой статус объектов недвижимости, входящих в состав общего имущества, определяется сведениями о правах, содержащимися в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними и в Государственном земельном кадастре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора, действующим законодательством и иными нормативными актами.

3.1.2. Обеспечивать выполнение комплекса мероприятий по содержанию, текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также в соответствии с положениями настоящего договора - по бесперебойному предоставлению коммунальных услуг установленного уровня, качества и в объеме, соответствующем установленным нормативам.

3.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, не нарушающих имущественные интересы Собственников помещений дома) во всех организациях.

3.1.4. Организовать начисление и сбор платежей за выполненные работы и предоставленные услуги по настоящему Договору.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

- 3.1.6. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
- 3.1.7. Обеспечивать контроль целевого использования жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, сохранность общего имущества многоквартирного дома. Использовать общее имущество, в том числе передавать в пользование третьим лицам, только при наличии технической возможности, обеспечения законных прав и в интересах собственников помещений дома.
- 3.1.8. В случаях возникновения аварийных ситуаций принимать необходимые и достаточные меры по их устранению.
- 3.1.9. Разрабатывать условия и планы работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень, состав и периодичность выполнения работ и условий по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с действующими нормативными актами.
- 3.1.10. Разрабатывать и осуществлять мероприятия по энергосбережению при эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.11. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника, принимать необходимые меры к устранению заявленных недостатков в сроки, установленные действующими нормативными актами.
- 3.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.
- 3.1.13. В пределах своих полномочий по требованию Собственника выдавать справки и иные документы.
- 3.1.14. Уведомлять Собственника об изменении размера платы, порядка и условий содержания, текущего и капитального ремонта дома в рамках настоящего Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок, не позднее чем за 30 дней до наступления перечисленных выше событий.
- 3.1.15. Производить перерасчет платежей в соответствии с действующими нормативными актами.
- 3.1.16. Эффективно использовать нежилые помещения и земельный участок, а также другое общее имущество с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.
- 3.1.17. Оказывать дополнительные услуги в соответствии с решениями общего собрания Собственников за дополнительную плату.
- 3.1.18. Использовать средства, получаемые Управляющей организацией по Договорам возмездного пользования общим имуществом, для повышения качества предоставляемых услуг по Настоящему договору.
- 3.1.19. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.
- 3.1.20. Оборудовать в помещении ЖЭУ информационный стенд с нормативными документами, определяющими права и обязанности Управляющей организации, собственников помещений, с указанием периодичности оказания жилищных услуг, нормативной продолжительности текущих и капитальных ремонтов жилых зданий, а также общий перечень работ по содержанию жилых домов.
- 3.2. Управляющая организация вправе:**
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и предоставления услуг по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.
- 3.2.2. Самостоятельно определять необходимость проведения текущего и капитального ремонтов общего имущества, виды работ, сроки и способы их проведения.
- 3.2.3. В случае необходимости выступить инициатором проведения очередного или внеочередного общего собрания собственников помещений в доме.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.5. При невыполнении Собственником п.3.3.9. настоящего договора производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием нормативов потребления (с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета).

3.2.6. Организовывать проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.7. Прекращать выполнение работ и предоставление услуг по Договору в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.8. Организовывать ремонт и замену санитарно-технического и иного оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, в помещении, принадлежащем Собственнику, а также осуществлять любой общестроительный ремонт данного помещения за отдельную плату путем заключения отдельного договора между сторонами.

3.2.9. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 3.3.3.-3.3.7., 3.5.1.-3.5.5. настоящего Договора. Информировать надзорные и контролирующие органы в случае выявления нарушений указанных требований.

3.2.10. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате выполненных работ и предоставленных услуг в рамках Договора.

3.2.11. При выявлении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору Управляющая организация после соответствующей проверки и составления акта, с согласия Собственника, включает данных лиц в лицевой счет для оплаты и производит начисления. В случае отказа Собственника дать согласие на производство начислений Управляющая организация вправе взыскать с него неосновательно сэкономленные средства в судебном порядке.

3.2.12. Заключать договоры возмездного пользования общим имуществом многоквартирного дома. Размер платы за пользование общим имуществом дома определять в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления. В связи с инфляционными процессами, с изменением действующего порядка расчета, либо базовой ставки размер платы может изменяться.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, в установленные Договором сроки и порядке, оплачивать выполненные работы и предоставленные услуги по настоящему Договору.

3.3.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями.

3.3.3. Использовать помещение в соответствии с его назначением.

3.3.4. Поддерживать в исправном состоянии помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в случае необходимости, сообщать о них Управляющей организации.

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, не относящихся к общему имуществу.

3.3.6. Содержать в чистоте и порядке свое помещение, поддерживать в порядке и чистоте общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства.

3.3.7. Допускать в заранее согласованное Сторонами время в занимаемое помещение работников Управляющей организации, представителей органов государственного надзора и контроля, иных специализированных организаций для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования,

находящихся в нем, для выполнения ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

В случае ликвидации аварий на инженерных сетях, самовольно закрытых Собственником отделочными материалами, все затраты по разборке и восстановлению отделки несет Собственник.

3.3.8. Своевременно предоставлять Управляющей организации информацию:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору;
- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника, на случай проведения аварийных работ;
- при смене Собственника: фамилию, имя, отчество нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права, договор купли-продажи жилого (нежилого) помещения и другие, подтверждающие смену права собственности, документы;
- в трехдневный срок сообщать о неисправностях приборов учета и повреждении пломб на них.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации показания приборов учета в срок до 10 числа текущего месяца.

3.3.10. Своевременно осуществлять замену приборов учета, его ремонт и поверку за счет собственных средств. Вызывать контролера до и после снятия приборов учета для замены, ремонта или поверки. В случае непроведения поверки в установленные сроки, а также в других случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления.

3.3.11. Ознакомить всех, совместно проживающих с ним граждан, с условиями настоящего Договора.

3.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами, применительно к данному Договору.

3.4. Собственник помещения вправе:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.4.3. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях.

3.4.4. Требовать возмещения убытков, возникших по вине Управляющей организации, в размере и порядке, установленных действующим законодательством.

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами.

3.5. Собственники помещений не вправе:

3.5.1. Производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего разрешения в порядке, установленном действующими нормативными актами.

3.5.2. Самостоятельно передавать, распоряжаться, в том числе производить переустройство и перепланировку общего имущества, без оформленного надлежащим образом решения общего собрания Собственников.

3.5.3. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру;

3.5.4. 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.

3.5.5. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению.

3.5.5. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Плата для Собственника по настоящему Договору включает в себя:

- плату за техническую эксплуатацию жилого фонда (за содержание и текущий, капитальный ремонт);
- плату за коммунальные услуги: отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение.

4.2. Размер платы за содержание и текущий, капитальный ремонт для собственников помещений дома определяется правовыми актами органов местного самоуправления, устанавливающими размеры платы за жилые помещения, объемы и тарифы на соответствующие жилищные услуги, если иное не будет установлено на ежегодном общем собрании собственников помещений в многоквартирном Доме.

4.3. Объем предоставленных коммунальных услуг определяется, исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются органами местного самоуправления.

4.4. Размер оплаты за коммунальные услуги определяется исходя из объема оказанных услуг и тарифов на соответствующие коммунальные услуги, утвержденных правовыми актами органов местного самоуправления.

4.5. Изменение размера платы по тарифам, установленным органами местного самоуправления, происходит в соответствии с решениями органов местного самоуправления.

4.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.7. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги по настоящему Договору производится в случае:

- обнаружения представителем Управляющей организации (при отсутствии сообщения о неисправности со стороны Собственника) утечек в сетях водоснабжения, принадлежащих Собственнику, при отсутствии приборов учета. Перерасчет производится с начала календарного месяца до момента обнаружения утечек на основании составленного Акта о нарушении договорных обязательств с расчетом объема утечки воды.

- временного отсутствия граждан, оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и в других случаях в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.8. Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы по Договору.

4.9. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.10. Собственник жилого помещения вносит плату по настоящему Договору ежемесячно до 10 числа следующего за истекшим месяца на основании выставляемых ему платежных документов, предоставленных не позднее 10 числа текущего месяца, на расчетный счет МП «ЕРКЦ» г. Магнитогорска в соответствии с агентским договором, заключенным с Управляющей организацией.

4.11. Собственник нежилого помещения вносит плату по настоящему Договору на расчетный счет Управляющей организации ежемесячно до 10 числа следующего за истекшим месяца на основании выставляемых ему платежных документов, предоставленных не позднее 25 числа текущего месяца.

4.12. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг Собственники помещений на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе дома.

5. Порядок осуществления контроля выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору

5.1. Управляющая организация по решению ежегодного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предоставляет отчет о выполнении обязательств по настоящему Договору за предыдущий год в течение трех месяцев с момента принятия такого решения.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. За несвоевременное внесение платы по настоящему Договору Управляющая организация имеет право потребовать от Собственника помещения уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с 11 числа месяца, следующего за истекшим. Размер пени указывается в платежном документе, ежемесячно направляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным исполнение обязательств;
- если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

6.4. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, принятому в управление, если он возник не по ее вине или не по вине ее работников.

6.5. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, несет Управляющая организация.

6.6. Собственник несет ответственность за проживание в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору.

6.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.8. Собственник несет ответственность за вред, причиненный своими действиями (бездействием), а также действиями совместно с ним проживающих лиц, общему имуществу, имуществу, жизни и здоровью других собственников, третьих лиц, в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

7. Срок действия и расторжение настоящего договора

7.1. Договор заключается сроком на 3 года и вступает в силу с 1 апреля 2008 г.

7.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению обязанностей по настоящему Договору с 1 апреля 2008 г.

7.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 дней до окончания срока его действия Управляющая организация или Общее собрание собственников помещений дома не заявит о его расторжении.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием общим собранием Собственников решения об изменении способа управления многоквартирным домом наступают последствия, предусмотренные действующим законодательством.

7.6. При любых обстоятельствах расторжения Договора срок с момента принятия решения до момента прекращения действия настоящего договора не может быть менее 60 дней. Управляющая организация обязана предоставить лицу, определенному решением общего собрания, техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы за тридцать дней до прекращения договора.

8. Прочие условия

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров. В случае недостижения соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка. Срок для рассмотрения претензий - 30 дней с момента ее получения.

8.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.3. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

8.4. Если после заключения настоящего Договора будут приняты нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные Договором, права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.

8.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится у каждой из Сторон.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Собственник:

Мамонтова Тамара
Александровна

Адрес: Сурьва г. Магнитогорск ул.

Д. 199, кв. (пом) 4

Управляющая организация:

ООО "ЖРЭУ № 6"

Адрес: 455038 г. Магнитогорск

ул. Советской Армии, 2

ИНН 7446053669, КПП 744601001

Р/счет 40702810800000108180

в "КредитУралБанк" ОАО, БИК 047516949

Кор/счет 30101810700000000949

Собственник

[Подпись]

Управляющая организация



/А.В.Журавлев/