**ДОГОВОР**

(подписывается с каждым собственником)

 Управления многоквартирным домом

г.Ижевск

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2006

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников квартир (помещений) от « » 200 года, между Сторонами: с одной стороны \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в лице \_\_\_\_\_\_, ­действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» и с другой стороны собственники жилого дома, расположенного по адресу: г. Ижевск, улица \_\_\_\_\_\_, дом №\_\_ именуемые в дальнейшем "Собственник", о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому «Управляющая компания» по заданию «Собственников» в течение согласованного срока за плату обязуется обеспечивать организацию надлежащего содержания и ремонта общего имущества жилого дома № \_\_\_, расположенного по адресу: г. Ижевск, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг «Собственникам» и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 36, Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение №2).

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.3. Выполнение работ и оказание услуг Управляющей компанией по настоящему договору регулируются гражданским законодательством. Сроки и порядок выполнения работ регулируются дополнительными соглашениями Сторон настоящего Договора. Выполненные работы и оказанные Управляющей компанией услуги оформляются актом выполненных работ (оказанных услуг), который подписывается уполномоченными представителями Сторон.

1.4. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170 (далее по тексту – Правила технической эксплуатации жилого фонда), как обязательные, так и рекомендуемые, обязательны для применения Сторонами при исполнении обязательств по настоящему договору. В случае противоречия условий настоящего Договора Правилам технической эксплуатации жилищного фонда действуют и применяются последние.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. «Управляющая компания» обязуется:

2.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных денежных средств, в порядке, утвержденном собственниками, в соответствии с « Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (Приложение № 3), а также «Перечнем работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов» являющихся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №4).

2.1.2. Определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома по согласованию с «Собственниками» , если решение о необходимости такового согласования было принято общим собранием собственников жилья в многоквартирном доме. Перечень указанных работ, согласуется с уполномоченным представителем Собственников.

2.1.3. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2.1.4. По поручению и от имени «Собственников» заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг, согласно перечню и федеральным нормативам (Приложение №5). Передавать уполномоченному представителю Собственника копии указанных договоров не позднее, чем через 3 рабочих дня после их заключения.

Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома,

- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственника квартиры или с пользователей помещений по договорам с собственниками,

- организовать прием платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам от имени собственников.

- организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством,

- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами,

- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах,

- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений (по письменному заявлению собственника), не позднее 7 календарных дней с момента его поступления.

- организовать аварийно-диспетчерское обслуживание,

- осуществить планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния не позднее 2-х месяцев с момента заключения настоящего договора, с последующим утверждением на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

- вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему

- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан,

- организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности Управляющей компании по согласованию с «Собственниками»

- выдавать собственникам помещений расчетные и иные документы, связанные с их правом владения, пользования и распоряжения долей в многоквартирном жилом доме.

2.1.6. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату, в размере согласованном с общим собранием Собственников:

судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам квартир и нежилых помещений в жилом доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством,

установка и обслуживание общих домовых приборов учета,

заключение и сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома, с перечислением поступающих средств на единый счет дома в отдельный фонд, средства из которого расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников жилья (далее - фонд дополнительных средств),

другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие текущему законодательству.

2.1.7.Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ"» (Утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95г. № 713 с изменениями и дополнениями).

2.1.8. Готовить ежегодный письменный отчет управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Предоставлять указанный отчет «Собственникам» для ознакомления.

2.1.9. Предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме, уполномоченного (уполномоченных) собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, перечисленные в Приложении № 6, и другие документы, связанные с выполнением обязательств «Управляющей компании» по настоящему договору;

2.2.10. Предоставлять любые документы, касающиеся выполнения «Управляющей компанией» своих обязательств по настоящему Договору, назначенному решением общего собрания собственников жилья многоквартирного дома эксперту и/или аудиторской организации для осуществления проверки надлежащего исполнения обязательств.

2.2.11. Выставить процент технического износа здания на момент начала действия договора и учитывать этот показатель при планировании работ по обслуживанию и текущему ремонту дома; корректировать процент технического износа по мере выполнения ремонтов или с ухудшением состояния конструкций и систем здания.

2.2.12. В случае обнаружения Собственником расходования Управляющей компанией средств, противоречащего условиям данного договора, Управляющая компания, обязана их восполнить за счет собственных средств.

2.2. «Собственники» обязуются:

Производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги в порядке, установленном общим решением собрания собственников.

Определить уполномоченного представителя (уполномоченных представителей) «Собственников» для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа, в случае необходимости, в помещения, принадлежащие на праве собственности.

Своевременно сообщать «Управляющей компании» о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории.

В установленном порядке согласовывать, в том числе с «Управляющей компанией», все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

Поддерживать жилое 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.

Уведомлять «Управляющую компанию» об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

На основе планируемых платежей составлять план работ на год и определять первоочередность их выполнения по мере накопления средств на счете.

3.ПРАВА СТОРОН.

3.1. «Управляющая компания» имеет право:

Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, если общее собрание собственников жилья в многоквартирном доме, не утвердило порядок согласования с «Собственниками» выбора подрядчика «Управляющей компанией».

При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов, при согласовании с уполномоченным представителем «Собственников», с последующим утверждением на очередном общем собрании.

В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим немедленным уведомлением «Собственников» о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт, и утверждением на очередном общем собрании, понесенных расходов с предоставлением их экономического обоснования. При размерах убытков, превышающих 15000 (пятнадцать тысяч) рублей, для подтверждения экономического обоснования привлекается оценщик.

Критериями аварийной ситуации являются:

-

-

-

При аварийной ситуации обеспечить составление документа (акта), подтверждающего наличие аварийной ситуации.

При согласовании с уполномоченным (уполномоченными) «Собственников» представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

Осуществлять контроль за целевым использованием нежилых помещений и принимать меры, в соответствии с действующим законодательством, в случае использования помещений не по назначению.

3.2. «Собственник» имеет право:

Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.2.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

3.2.3. Собственник вправе осуществлять контроль за исполнением Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на общих собраниях собственников.

3.2.4. Уполномоченный (уполномоченные) собственников жилья в многоквартирном доме (далее – уполномоченный собственников жилья) вправе требовать предоставления компанией любых документов, касающиеся выполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, в том числе актов технического состояния многоквартирного дома и др.

3.2.5. Получать через уполномоченного собственников жилья сведения о расходовании денежных средств с единого счета дома в течение 7 календарных дней с момента запроса, а также другую информацию о финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании по исполнению обязательств настоящего договора.

3.2.6. Участвовать через уполномоченного собственников жилья в приеме выполняемых работ по содержанию, капитальному и текущему ремонту многоквартирного жилого дома. Факт предоставления и качество указанных услуг подтверждается актом выполненных работ, подписанным с участием Уполномоченного (уполномоченных) «Собственников».

3.2.7. Участвовать в согласовании с «Управляющей компанией» подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, если решение о необходимости такового согласования было принято общим собранием собственников жилья в многоквартирном доме. Через уполномоченного представителя (уполномоченных) Собственников согласовывать перечень указанных работ.

3.2.8. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей компании

3.2.9. Собственник жилья в многоквартирном доме вправе привлечь экспертов аудиторских и иных организаций для проверки качества выполнению «Управляющей компанией» обязательств, установленных настоящим Договором.

3.2.10. Ознакомиться с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.2.11. Знакомиться с документами, перечисленными в Приложении № 6, и другими документами, связанными с выполнением обязательств «Управляющей компании» по настоящему договору.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание жилья, текущий и капитальный ремонт.

4.2.Плата за услуги по управлению жилым домом, содержание и ремонт общего имущества дома вносится в платежный документ отдельной строкой.

4.2.1. Плата за услуги по управлению жилым домом устанавливается в размере \_\_\_\_% от тарифов на жилищные услуги и \_\_\_\_ % от тарифов на коммунальные услуги.

4.3. «Собственники» вносят плату за капитальный ремонт в соответствии с решением общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

4.4. Конкретные размеры платежей собственников определены в платежном документе.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных «Управляющей компанией» не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. «Управляющая компания» производит расчеты с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами.

4.6. Собранные денежные средства учитываются «Управляющей компанией» на едином счете, имеют целевое назначение и образуют следующие фонды:

фонд содержания, направляемого на обслуживание дома,

фонд текущего ремонта,

фонд оплаты коммунальных услуг,

фонд капитального ремонта,

фонд средств, собираемых за счет взимания платы за аренду общего имущества пользования и других дополнительных источников и расходуемый по решению общего собрания собственников жилья (фонд дополнительных средств).

4.7. Неиспользованные средства из фонда содержания, в случае невыполнения или некачественного выполнения работ подрядной организацией, «Управляющая компания» перечисляет в фонд дополнительных средств.

Неиспользованные средства из фонда оплаты коммунальных услуг, образующиеся при расчете с поставщиками таких услуг в случае их ненадлежащего выполнения или в иных случаях, Управляющая компания перечисляет в фонд дополнительных средств.

4.7.Денежные средства из фонда дополнительных средств расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников жилья.

4.8. По решению общего собрания собственников жилья в многоквартирном доме оплата жилищно-коммунальных услуг уполномоченного собственников и членов его семьи может полностью или частично производиться «Управляющей компанией» из фонда дополнительных средств.

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности Управляющей компании, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей компанией.

5.2. Обеспечение исполнение обязательств по уплате Управляющей компанией собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме.

5.3. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

5.4. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств Управляющая компания обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

5.5. Обязательства сторон по договору не могут быть изменены в одностороннем порядке. Обязательства сторон могут быть изменены по соглашению сторон или в судебном порядке в соответствие с действующим законодательством.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее 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 и прекращении вышеуказанных обязательств.

«Управляющая компания» отвечает за ущерб, причиненный собственникам его виновными действиями.

6.3. Не являются виновными действия «Управляющей компании» в случае исполнения решения общего собрания собственников. «Управляющая компания » не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка средств в фонде содержания /или фонде ремонта.

«Управляющая компания» не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам «Управляющей компании».

7. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ» И «СОБСТВЕННИКОВ»

7.1. Собственники» взаимодействуют с «Управляющей компанией» по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

Настоящий договор вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200 г.

Настоящий договор заключается на один год. Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием собственников жилого дома.

Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя «Собственников», второй у «Управляющей компании». «Управляющая компания» имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

9.5.Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Технический паспорт жилого дома

Приложение № 1 - Список собственников, подписавших договор

Приложение № 2- Акт технического состояния жилого дома, в пределах эксплуатационной ответственности

Приложение № 3- Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества жилого дома

Приложение № 4- Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов

Приложение № 5- Перечень коммунальных услуг

Форма платежного документа

9.6. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.7. Условия настоящего договора распространяются на обязательства Сторон, возникшие после его заключения и подписания, и не распространяется на прежние обязательства Сторон

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Управляющая компания»: «Собственник»:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Настоящий договор одобрен общим собранием собственников жилого дома № по ул.

(протокол № от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_2005 года.

Уполномоченным представителем (уполномоченными представителями) в целях исполнения данного договора

Назначен (ы) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Право подписания дополнительных соглашений к настоящему договору предоставляется (не предоставляется)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Председатель собрания

Секретарь собрания \_\_\_\_\_

Приложение № 6

к договору № \_\_\_

Справка о поступлении денежных средств на единый счет дома, учитывая бюджетные перечисления по возмещению льгот и субсидий лицам, имеющим на них право, с разбивкой по фондам различного назначения на определенный момент или за определенный период

Ежемесячный план работ, связанных с обслуживанием дома и выполнением текущего ремонта

Акты очередных, специальных и сезонных технических осмотров, включая акты планово-предупредительного ремонта (ППР) и подготовки к зиме.

Заключения комиссионных обследований здания, конструкций, сетей дома, включая «Техническое заключение по результатам обследования жилого дома».

Договоры подряда на выполнение работ и предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома

Дефектные ведомости на выполнение отдельных видов текущего ремонта

Сметы на частичный и текущий ремонты

Акты выполненных работ по обслуживанию и текущему ремонту лома

Платежные поручения Управляющей компании по перечислению средств за выполненные работы (предоставленные услуги) подрядным организациям

ИА "ИКД"