

ДОГОВОР
по управлению многоквартирным домом

г. Троицк

«__» _____ 20__ г.

именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО Агентство "ТАЛИОН", именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Кабаковой Зои Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ЦЕЛЬ и ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения нормального функционирования инженерных систем дома.

1.2. Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Троицк, ул. _____, д. _____ (далее по тексту – дом), а Собственник/наниматель жилого помещения-квартиры № _____ в данном многоквартирном доме, общей площадью _____ кв.м., обязуется оплачивать эти услуги и работы согласно условиям настоящего Договора.

1.3. Состав общего имущества дома определен в «Перечне общего имущества дома» (Приложение №1 к Договору).

1.4. Услуги и работы по управлению домом включают:

- качественное и надлежащее содержание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества дома, согласно «Перечню общего имущества дома» (Приложение № 1 к Договору);
- создание условий для сохранности общего имущества дома;
- обеспечение пользователей жилых помещений (квартир) дома коммунальными и иными услугами надлежащего качества ;
- иные услуги и работы, направленные на достижение целей управления домом.

1.5. Работы и услуги осуществляются Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора.

2 ОБЩИЕ ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Стороны обязуются:

2.1.1. Содержать общее имущество многоквартирного дома в соответствии с условиями договора, для обеспечения нормального функционирования инженерных систем дома и обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания.

3. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация своими силами, а также силами сторонних организаций, в том числе ресурсоснабжающих, на основании договоров, обеспечивает предоставление услуг и выполнение работ по:

- надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества дома;
- сбору и вывозу мусора и твердых бытовых отходов (ТБО) с придомовой территории, из мусорокамер (для многоквартирных домов с мусоропроводами);
- уходу за зелеными насаждениями и благоустройству земельного участка в составе общего имущества;
- ежедневной круглосуточной работе аварийно- диспетчерской службы (АДС);
- отоплению и горячему и холодному водоснабжению, водоотведению;
- электроснабжению;
- газоснабжению;
- обеспечению работы лифтового хозяйства;
- начислениям и кассовым сборам платежей за коммунальные услуги;
- обеспечению работы запорно-переговорных- и иных электротехнических устройств и систем;
- работе технических средств и устройств коммуникаций;
- работе вентиляционных и других внутренних коммуникаций дома;
- иные услуги и работы, направленные на достижение целей управления домом.

3.2. Управляющая организация в целях надлежащего выполнения условий п. 2.1. настоящего Договора от имени и за счет Собственника, обязуется заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями.

3.3. Конкретное содержание работ и услуг Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества в доме, сроки их выполнения и оказания, а также сроки устранения неисправностей и аварий, определены в «Перечне работ и услуг» (Приложение № 2 к договору)

На момент заключения настоящего договора «Перечень работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору), оказываемых и выполняемых Управляющей организацией по настоящему Договору за ежемесячную плату Собственника, согласно условиям настоящего Договора, является исчерпывающим.

Услуги и работы, не предусмотренные «Перечнем работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору) оказываются и выполняются Управляющей организацией для Собственника за отдельную плату.

3.4. «Перечень работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору) может быть изменен только по соглашению Сторон.

В случае изменения, Стороны заключают дополнительное соглашение к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

3.5. Управляющая организация обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы качественно, в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, 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, руководствоваться действующими нормативными актами, о порядке снижения размера платы;
- обеспечить круглосуточную ежедневную работу аварийно-диспетчерской службы;
- не позднее, чем за одни сутки предупредить Собственника о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций;
- вести соответствующую техническую документацию на дом;
- выполнять заявки Собственника на устранение неисправностей и аварий в объеме и сроки, предусмотренные «Перечнем работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору) и Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда;
- по согласованию с Собственником, за отдельную плату, согласно утвержденному Прейскуранту Управляющей организации, оказывать иные услуги и выполнять иные работы, не предусмотренные «Перечнем работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору)
- рассматривать предложения и заявления Собственника по вопросам входящих в обязанности Управляющей организации, а также по улучшению работы Управляющей организации в месячный срок;
- направлять своего представителя для участия в общих собраниях Собственников;
- производить по предложениям Собственника работы и оказывать услуги, не входящие в «Перечень работ и услуг» (за дополнительную плату).

4. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

Собственник обязуется:

4.1. Использовать и содержать занимаемое жилое помещение, а также общее имущество дома исключительно в соответствии с их назначением и под цели согласно действующему законодательству РФ.

4.2. Извещать Управляющую организацию о количестве лиц, проживающих в занимаемом жилом помещении дома для определения размера платы по настоящему Договору.

4.3. Допускать в занимаемое жилое помещение в доме работников Управляющей организации, обслуживающих дом, а также лиц, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией и показаниями.

4.4. Незамедлительно сообщать управляющей организации по телефону 8(495)851-12-43, либо по адресу: г. Троицк. Октябрьский пр-т, д.13, либо через сайты г.Троицка (троицк.рф) в разделе «Обращения», либо на официальном сайте ООО Агентство "ТАЛИОН" <http://www.talion-troitsk.ru/> об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

4.5. Нести ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности и противопожарной защиты при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самостоятельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, мест общего пользования, запасных выходов и т.д. Не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, угрожающих безопасности и (или) здоровью жителей дома.

4.6. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов гос. власти и местного самоуправления, а также Управляющей организации:

- не производить перенос инженерных сетей в занимаемом жилом помещении дома;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электроприборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; дополнительные секции приборов отопления; регулируемую и запорную арматуру;
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ и совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома;
- не производить самостоятельного отключения систем инженерного оборудования;
- не производить переустройство и реконструкцию занимаемого жилого помещения в доме.

4.7. Производить оплату за услуги и работы Управляющей организации по управлению домом, предусмотренные «Перечнем работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору) в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором и Жилищным кодексом РФ.

4.8. Производить оплату за коммунальные услуги, полученные по договорам, заключенным с ресурсоснабжающими организациями от имени Управляющей организации и за счет Собственника, в объеме и сроки, предусмотренные в настоящем договоре и ЖК РФ.

4.9. Пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходах, не предусмотренных в «Перечне работ и услуг».

Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

5. ПРАВА СОБСТВЕННИКА

Собственник имеет право:

5.1. Получать услуги в объемах, не ниже установленных настоящим Договором и органами местного самоуправления нормативов потребления услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

5.2. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, причиненных Управляющей организацией вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.3. Предоставлять заявки на проведение работ и оказание услуг, предусмотренных «Перечнем работ и услуг». (Приложение № 2 к Договору)

5.4. В установленные настоящим Договором и законодательством РФ сроки, требовать от управляющей организации устранения выявленных недостатков в услугах и работах, если эти недостатки возникли вследствие ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

5.5. Вносить предложения по проведению иных дополнительных работ, не предусмотренных «Перечнем работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору)

5.6. Вносить предложения по улучшению работы Управляющей организации.

5.7. Получать платежные документы на внесение платы по настоящему Договору.

5.8. Требовать после предоставления соответствующих документов произвести перерасчет платы по настоящему Договору при изменении количества проживающих в занимаемом Собственником жилом помещении лиц.

5.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.10. Предъявлять требования по снижению платы за предоставленные услуги и выполненные работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

6 ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Управляющая организация вправе:

6.1. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по платежам и иные убытки, причиненные Собственником вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг.

6.2. Организовывать и проводить в установленном законодательством РФ порядке проверки количества проживающих в занимаемом Собственником жилом помещении лиц.

6.3. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги в одностороннем порядке производить перерасчет платы по настоящему Договору, известив об этом Собственника путем направления ему соответствующего платежного документа.

6.4. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в занимаемом Собственником жилом помещении в доме и не внесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, взыскать с Собственника понесенные убытки.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

7.1. Собственник осуществляет контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору самостоятельно или через уполномоченного Общим собранием собственников жилых (квартир) и нежилых помещений старшего по дому.

7.2. Недостатки, выявленные Собственником или уполномоченным Общим собранием собственников жилых (квартир) и нежилых помещений старшего по дому, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

7.2.1. Управляющая организация в течение десяти календарных дней с момента получения акта, вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственников с участием своего представителя.

7.2.2. В случае отказа Собственников от проведения общего собрания по обсуждению выявленных недостатков, причин их возникновения и предложений по их устранению, Управляющая организация, если эти недостатки возникли по её вине, вследствие ненадлежащего выполнения своих обязательств по настоящему Договору, устраняет выявленные недостатки в срок, предусмотренный «Перечнем работ и услуг» (Приложение №2 к Договору).

7.3. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Отчет размещается на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом или на официальном сайте ООО Агентство «Талион» <http://www.talion-troitsk.ru>.

8. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ

8.1. Плата по настоящему Договору включает:

8.1.1. Плату за работы и услуги согласно «Перечню работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору)

8.1.2. Плату за коммунальные услуги по договорам с ресурсоснабжающими и иными коммунальными организациями, заключенными Управляющей организацией от своего имени, но за счет Собственника, в размере 100 % стоимости услуг.

8.2. Расчетный период для оплаты работ и услуг, предусмотренных «Перечнем работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору) и коммунальных услуг устанавливается в один календарный месяц.

Срок оплаты – до 16 числа месяца, следующего за истекшим.

8.3. Плата за работы и услуги, предусмотренные «Перечнем» (Приложение № 2 к Договору) и коммунальные услуги вносится Собственником путем перечисления денежных средств через кредитные организации, кассы и (или) терминалы платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности. О платежном агенте (об изменении платежного агента), с которым заключен договор, Управляющая организация информирует дополнительно.

8.4. Оплата дополнительных работ и услуг, не предусмотренных «Перечнем работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору), производится Собственником отдельно от платы по настоящему Договору, в соответствии с действующим Прейскурантом Управляющей организации.

8.5. Оплата работ и услуг согласно «Перечня работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору) осуществляется по ставкам, тарифам и в размере, установленным органами местного самоуправления (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

Тарифы по отдельным видам работ и услуг определены в «Структуре оплаты по Договору» (Приложение № 3 к Договору)

8.6. Оплата услуг ресурсоснабжающих организаций осуществляется Собственником согласно условиям договоров, заключенных Управляющей организацией от имени и за счет Собственника с ресурсоснабжающими организациями, отображенным в Приложении № 3 к настоящему договору.

8.7. Оплата горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и газоснабжения, производится Собственником по нормативам, устанавливаемым органами местного самоуправления, при наличии приборов учета, согласно их показаниям, с ежемесячной (квартальной) корректировкой объемов коммунальных ресурсов, исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

8.8. Не использование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для не внесения платы по настоящему Договору за исключением оплаты работ и услуг, рассчитываемой на одного жителя или оплачиваемых согласно показаниям приборов учета.

9 ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Все изменения к настоящему Договору действительны, если они выполнены в письменной форме путем составления дополнительного соглашения, подписанного Сторонами.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке без согласия Управляющей организации только на основании решения общего собрания собственников жилых (квартир) и нежилых помещений дома, с участием Управляющей организации. При этом Собственники должны в письменной форме уведомить Управляющую организацию о причинах расторжения за тридцать календарных дней до расторжения Договора.

Если устранение причин расторжения договора находится в компетенции Управляющей организации и если ею за 30 календарных дней приняты меры по устранению этих причин и при согласии Собственников помещений в доме, действие Договора может быть продолжено.

9.3. Договор подлежит изменению, независимо от согласия Сторон, в случае принятия закона или другого нормативного Акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали на момент заключения Договора.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. В случае, если Собственник несвоевременно и/или не полностью внес плату по настоящему Договору, последний обязан уплатить Управляющей организации пени в размере ставки рефинансирования Банка России, 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.

10.3. Уплата пени не освобождает стороны от выполнения принятых на себя обязательств по Договору.

10.4. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору, возмещаются в полной сумме сверх неустойки.

10.5. Собственник несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий Собственника в период действия настоящего Договора; за ущерб, причиненный управляющей организацией в результате судебных решений по искам третьих лиц в том числе ресурсоснабжающих организаций.

10.6. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника или лиц, проживающих в жилом помещении, обеспечивает Управляющая организация за счет Собственника, либо, с согласия Управляющей организации, Собственник.

10.7. Договор действует с «___» _____ г.

10.8. Договор заключен сроком на 1 год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

10.9. Подписанием настоящего договора, Собственник/наниматель дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения договора, согласно Федерального закона «О персональных данных».

10.10. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, первый из которых хранится в Управляющей организации, второй - у собственника; или представителя собственников, уполномоченного собственниками квартиры.

10.11. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.12. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1 Перечень общего имущества дома на 1л.
2. Приложение №2 перечень работ и услуг на 7 л.
3. Приложение №3 Структура оплаты по Договору на 1 л.

Реквизиты и подписи сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО Агентство "ТАЛИОН"

ИНН\КПП: 5046013869/ 775101001

г.Москва г. Троицк, Октябрьский пр-т, 3а, пом. XII, эт.2

р/с 40702810738180107257 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва

ул Вавилова д 19 Московский Банк ОАО «Сбербанк России»

к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

Контактные данные:

Тел. 8-495-851-12-43 E-mail: 511243@mail.ru

Дни работы: понедельник – пятница (выходные – суббота, воскресенье)

Часы работы: с 8-00 до 17-00.

Директор ООО Агентство "ТАЛИОН"

_____ З.Н. Кабакова

СОБСТВЕННИК:

Ф.И.О. собственника

Дата рождения: _____

Место рождения: _____

Паспорт: серия _____ № _____

Кем выдан: _____

Когда: « _____ » _____ г.

Контактные и справочные данные:

Телефоны: _____

E-mail: _____

Подпись: _____

Расшифровка: _____

Собственность № _____

от: « _____ » _____ г.

СОБСТВЕННИК:

Ф.И.О. собственника

Дата рождения: _____

Место рождения: _____

Паспорт: серия _____ № _____

Кем выдан: _____

Когда: « _____ » _____ г.

Контактные и справочные данные:

Телефоны: _____

E-mail: _____

Подпись: _____

Расшифровка: _____

Собственность № _____

от: « _____ » _____ г.

СОБСТВЕННИК:

Ф.И.О. собственника
Дата рождения: _____
Место рождения: _____
Паспорт: серия _____ № _____
Кем выдан: _____

Когда: « _____ » _____ Г.
Контактные и справочные данные:
Телефоны: _____
E-mail: _____

Подпись: _____
Расшифровка: _____

СОБСТВЕННИК:

Ф.И.О. собственника
Дата рождения: _____
Место рождения: _____
Паспорт: серия _____ № _____
Кем выдан: _____

Когда: « _____ » _____ Г.
Контактные и справочные данные:
Телефоны: _____
E-mail: _____

Подпись: _____
Расшифровка: _____

СОБСТВЕННИК:

Ф.И.О. собственника
Дата рождения: _____
Место рождения: _____
Паспорт: серия _____ № _____
Кем выдан: _____

Когда: « _____ » _____ Г.
Контактные и справочные данные:
Телефоны: _____
E-mail: _____

Подпись: _____
Расшифровка: _____

Собственность № _____

от: « _____ » _____ Г.

Собственность № _____

от: « _____ » _____ Г.

Собственность № _____

от: « _____ » _____ Г.