

**ДОГОВОР
НА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Приложение № 1

г. Челябинск

«1» 09 2012 г.

ООО Управляющая Компания «Территория-С» в лице директора Кузнецовой Е.Я., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и:

1. Григорьев Андрей Сергеевич
(фамилия, имя, отчество)
паспорт серии 75-07 № 132824, выдан ОУ УИС Курчат. р-нон. Челяб.
дата выдачи 01.10.2007, являюсь собственником (общ. дольщ. совет)
жилого помещения – квартиры № 4 (части квартиры, комнаты, в коммунальной квартире), общей площадью 124,4 кв.м. в многоквартирном доме № 11Б по ул. Захаренко в г. Челябинске,
на основании договора № _____ от _____ г.
или Свидетельства и государственной регистрации права собственности серии 74-АГ
№ 302645, выданного Южно-Уральской регистрационной палатой 22.02.2011 г.
2. Григорьева Марина Николаевна
(фамилия, имя, отчество)
паспорт серии 75-00 № 710467, выдан УВД Советского р-на
г. Челябинск, дата выдачи 15.08.2001, являюсь собственником (общ. дольщ. совет)
жилого помещения – квартиры № 4 (части квартиры, комнаты, в коммунальной квартире), общей площадью 124,4 кв.м. в многоквартирном доме № 11Б по ул. Захаренко в г. Челябинске,
на основании договора № _____ от _____ г.
или Свидетельства и государственной регистрации права собственности серии 74-АГН
№ 302645, выданного Южно-Уральской регистрационной палатой 22.02.2011 г.
3. _____
(фамилия, имя, отчество)
паспорт серии _____ № _____, выдан _____
_____ дата выдачи _____ являюсь собственником (____ доли)
жилого помещения – квартиры № _____ (части квартиры, комнаты, в коммунальной квартире), общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ в г. Челябинске,
на основании договора № _____ от _____ г.
или Свидетельства и государственной регистрации права собственности серии _____
№ _____, выданного Южно-Уральской регистрационной палатой _____ г.

4. _____
(фамилия, имя, отчество)
паспорт серии _____ № _____, выдан _____
_____ дата выдачи _____ являюсь собственником (____ доли)
жилого помещения – квартиры № _____ (части квартиры, комнаты, в коммунальной квартире), общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ в г. Челябинске,
на основании договора № _____ от _____ г.
или Свидетельства и государственной регистрации права собственности серии _____
№ _____, выданного Южно-Уральской регистрационной палатой _____ г.
- именуемые в дальнейшем «Заказчик», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Заказчик» поручает, а «Управляющая компания» принимает на себя функции по управлению и содержанию общего имущества жилого дома № 11-В по ул. Захаренко (именуемое в дальнейшем «Здание»), техническому обслуживанию общих коммуникаций, инженерного оборудования и технических помещениях «Здания», санитарной очистке придомовой территории, а также текущему ремонту общего имущества «Здания» и обеспечению предоставления следующих видов коммунальных услуг «Заказчику»: холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение.

1.2. В состав общего имущества входят: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, 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.

1.3. «Заказчик» обязуется производить оплату услуг в порядке и сроки, определенные настоящим договором.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ»

2.1. «Управляющая компания» обязуется от своего имени, но за счет «Заказчика» организовать заключение договоров о поставке «Заказчику» жилищно-коммунальных услуг, необходимых для жизнеобеспечения «Заказчика» и членов его семьи, а также для поддержания «Здания», в котором находится принадлежащее «Заказчику» жилое помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии, в частности:

- 2.1.1. Обеспечить предоставление коммунальных и иных услуг, предусмотренных данным договором, в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации, Челябинской области и г. Челябинска по эксплуатации жилищного фонда, на условиях и в порядке, предусмотренном настоящим договором.
- 2.1.2. Обеспечить техническое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования «Здания».
- 2.1.3. Обеспечить содержание мест общего пользования «Здания» и уборку придомовой территории.
- 2.1.4. В установленные нормативными документами сроки производить текущий ремонт конструктивных элементов «Здания».
- 2.1.5. Обеспечить своевременную подготовку «Здания» и инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних и летних условиях.
- 2.1.6. Уведомлять «Заказчика» путем размещения объявления на входной группе подъезда: о ремонте мест общего пользования «Здания» - за неделю, о плановых отключениях, испытаниях или иных изменениях режима работы инженерных сетей «Здания» - не менее чем за сутки.
- 2.1.7. Обеспечить круглосуточную работу аварийных диспетчерских служб по аварийному обслуживанию «Здания», его инженерного оборудования.
- 2.1.8. При отсутствии задолженности «Заказчика» по оплате за жилищно-коммунальные услуги оказывать иные услуги за отдельную плату.
- 2.1.9. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления один раз в год (не ранее первого квартала).
- 2.2. «Управляющая компания» имеет право:
 - 2.2.1. Требовать от «Заказчика» соблюдения нормативных правовых актов Российской Федерации, Челябинской области и г. Челябинска, касающихся исполнения данного договора.
 - 2.2.2. Производить осмотр технического и санитарного состояния жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, с целью проверки их состояния, а в случае необходимости проведения ремонтных работ инженерного оборудования и конструкций «Здания».
 - 2.2.3. Приостановить исполнение договора при наличии задолженности «Заказчика» по оплате жилищно-коммунальных услуг свыше трех месяцев до полного погашения задолженности.
 - 2.2.4. Прекратить (ограничить) оказание услуг без предварительного уведомления «Заказчика» в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварии, при угрозе жизни и безопасности людей, а также по указанию иных организаций (энергоснабжающих, контролирующих).
 - 2.2.5. В случае выявления факта проживания в жилом помещении количества лиц больше, чем зарегистрировано, производить начисление платы за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз ТБО, содержание мусоропровода, обслуживание и ремонт лифта, уборку придомовой территории, уборку мест общего пользования на количество лиц, фактически проживающих.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «ЗАКАЗЧИКА»

- 3.1. «Заказчик» обязуется:
 - 3.1.1. Вносить ежемесячную плату в порядке, размере и сроки, предусмотренные договором.
 - 3.1.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:
 - а) использовать жилое помещение только для проживания граждан;
 - б) бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому оборудованию, способствовать обеспечению сохранности общего имущества и оборудования «Здания».
 - в) при обнаружении неисправностей в жилом помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях сообщать о них «Управляющей компании» или в соответствующую аварийную службу;
 - г) бережно относиться к «Зданию», объектам благоустройства и зеленым насаждениям; соблюдать чистоту, порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
 - д) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие отходы в мусоропровод;
 - е) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
 - ж) обеспечить за свой счет устранение повреждений помещения общего имущества «Здания», а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если эти повреждения произошли по вине «Заказчика», либо лиц, совместно проживающих, а также возмещать убытки, нанесенные другим жильцам, «Управляющей компании».
 - з) не допускать выполнения в жилом доме работ или совершения действий, приводящих к порче помещений, нарушению конструктивных элементов «Здания», либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания в других жилых помещениях;
 - и) пользоваться телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами лишь при условии их громкости, не нарушающих покоя жильцов дома с 23.00 до 7.00 часов;
 - к) не устанавливать и не использовать электрические приборы и машины общей мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без письменного разрешения «Управляющей компании»;
 - л) не допускать слив теплоносителя из систем и приборов отопления и (или) его использование в бытовые нужды;
 - м) допускать в жилое помещение работников обслуживающей организации для осмотра, определения технического и санитарного состояния жилого помещения, для выполнения ремонтных работ и ликвидации аварий;
 - н) ознакомить всех собственников и всех проживающих в жилом помещении с условиями договора;

- о) в случае увеличения числа проживающих в жилом помещении сообщать в «Управляющую компанию» о количественном изменении проживающих и в течение трех дней подать заявление о начислении коммунальных услуг на количество лиц, фактически проживающих в жилом помещении;
- п) не производить переоборудование внутренних инженерных сетей без разрешения «Управляющей компании»;
- р) экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;
- с) производить за свой счет ремонт в занимаемом жилом помещении;
- т) содержать животных при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил.
- 3.1.3. Соблюдать обязанности, предусмотренные данным договором и обеспечивать их соблюдение проживающими в помещении лицами.
- 3.1.4. При наличии приборов учета воды и электрической энергии в срок с 5 по 15 число ежемесячно передавать данные счетчика по расходу воды и по расходу электроэнергии на конец месяца.
- 3.1.5. Представить «Управляющей компании» свидетельство о гос. регистрации права, договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смету собственника или владельца.
- 3.2. «Заказчик» имеет право:
- 3.2.1. Требовать перерасчета платы за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз ТБО, пользование лифтом, мусоропроводом в случае отсутствия граждан, зарегистрированных в жилом помещении, указанном в настоящем договоре, за полные сутки и при условии предоставления подтверждающих документов, соответствующих установленным требованиям, в течение 10 дней с момента возвращения.
- 3.2.2. Контролировать выполнение «Управляющей компании» его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.2.3. Подать заявки на устранение аварийных неисправностей инженерного оборудования:
- 1) в рабочее время с 8 до 17 часов диспетчеру обслуживающей организации по телефону 89514549686;
 - 2) в нерабочее время, в выходные и праздничные дни круглосуточно по телефону 268-95-20 многоканальный.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. В состав платежей по договору, вносимых «Заказчиком» на основании счет-квитанций, включаются:
- 1) плата за содержание, текущий ремонт общего имущества дома, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
 - 2) плата за коммунальные услуги;
 - 3) иные платежи (коллективная антенна, домофон и т.д.).
- 4.2. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом общей площади жилого помещения и жилого дома, численности проживающих в жилом помещении, нормативов потребления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета). При отсутствии приборов учета (в т.ч. окончания срока проверки, выхода из строя) размер платы за коммунальные услуги определяется, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления.
- 4.3. В случае если в жилом помещении никто не зарегистрирован в установленном порядке, то оплата: - за отопление, содержание и текущий ремонт общего имущества производится из расчета нормативов на общую занимаемую площадь и действующих тарифов: - за горячее водоснабжение (ГВС), холодное водоснабжение (ХВС), водоотведение, производится по нормативам потребления и тарифам из расчета на одного человека или фактически проживающих или в соответствии с показаниями приборов учета по ХВС и ГВС.
- 4.4. Плата по договору вносится ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за прожитым месяцем.
- 4.5. Сумма, указанная в счет-квитанции на оплату, складывается из текущих платежей, задолженности, доначисления в связи с изменением тарифов и нормативов потребления.
- 4.6. Неиспользование «Заказчиком» или иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.
- 4.7. «Заказчик» считается поставленным в известность об изменении тарифов и нормативов с момента опубликования их в средствах массовой информации.
- 4.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников жилых помещений.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством.
- 5.2. «Управляющая компания» освобождается от ответственности за нарушение сроков оказания услуг, если они произошли вследствие непреодолимой силы, действия либо бездействия «Заказчика» или третьих лиц.
- 5.3. «Заказчик» возмещает «Управляющей компании» ущерб, причиненный неисполнением или ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору либо нарушением действующего законодательства.
- 5.4. В случае нарушения «Заказчиком» сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, «Управляющая компания» вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты. Размер пени указывается в счет-квитанции и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4.
- 5.5. «Управляющая компания» несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за несвоевременную подготовку «Здания», санитарно-технического и иного инженерного оборудования дома к эксплуатации в зимних и летних условиях.
- 5.6. «Управляющая компания» не несет ответственность за вред, причиненный «Заказчику» третьими лицами.

5.7. В случае, если «Заказчиком» своевременно не предоставляются данные по потреблению ХГВС, либо предоставляются недостоверные данные, либо имела место несанкционированная врезка в системы ХГВС, начисление и оплата за ХГВС производится согласно нормам потребления.

5.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома «Управляющая компания» не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качества услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия между сторонами по настоящему договору или в связи с ним разрешаются путем переговоров между сторонами.

6.2. Все обращения, претензии по договору должны быть рассмотрены сторонами в течение 30 дней с момента их получения.

6.3. В случае невозможности достижения согласия между сторонами путем переговоров, спор разрешается в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и дополнения в договор вносятся по соглашению сторон.

7.2. Договор подлежит обязательному изменению в случае принятия законов или нормативных актов, устанавливающих для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора.

7.3. В случае, если лицо, с которым заключен настоящий договор, утратило права собственности жилого помещения (дарение, продажа и другие виды отчуждения), то договор подлежит переоформлению с лицом (лицами), у которых появляется право на данное жилое помещение в силу закона, завещания после регистрации данного права в установленном порядке. Договор считается расторгнутым после предъявления такого документа.

8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен на срок 5 лет.

8.2. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами, либо уплаты «Заказчиком» платежа по счет-квитанции «Управляющая компания», что является действием, свидетельствующим о согласии с условиями настоящего договора.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, данный договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.4. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится в «Управляющей компании», второй – у «Заказчика».

ООО УК «Территория-С»

ИНН 7448148700

ОГРН 1127448006806

«Заказчик»



Е.Я.Кузнецов

1.		Умаров А.С.
	подпись	расшифровка подписи
2.		Умарова И.Н.
	подпись	расшифровка подписи
3.		
	подпись	расшифровка подписи
4.		
	подпись	расшифровка подписи

телефон 8-92223 11144