

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

Челябинская область, город Чебаркуль.

«__» _____ 20__

Гражданин _____, действующий (ая) от собственного имени на основании паспорта серии _____ № _____ выдан _____ код подразделения _____, собственник жилого помещения- квартиры № _____ общей площадью _____ кв. м. в многоквартирном доме № 5 по адресу: ГУП «Санаторий «Сосновая горка», действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности № _____, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны, и

ООО «КвадроИнвест» в лице генерального директора **Окс Якова Мееровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на правах собственности Квартирой №5 находящейся по адресу: ГУП «Санаторий «Сосновая горка», (Свидетельство о государственной регистрации № серия _____.) (далее по тексту договора – «Квартира»).

1.2. **Управляющая компания** – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников на выполнение функций по управлению, содержанию территории и мест общего пользования, обслуживанию инженерных сетей и коммуникаций, обслуживанию тротуаров, зеленых насаждений, предоставлению эксплуатационных, коммунальных и прочих услуг.

2. Предмет Договора

2.1. Объектом обслуживания и предоставления услуг по Договору является Квартира № _____ общей площадью _____ м², находящаяся по адресу: ГУП «Санаторий «Еловое», и места общего пользования.

2.2. По настоящему Договору «Собственник» поручает, а «Управляющая компания» принимает на себя обязательства по управлению общим имуществом «Собственников» и инженерными сетями, а именно:

2.2.1. В пределах финансирования, осуществляемого «Собственниками», выполнение работ и оказание услуг по:

- Коммунальным услугам (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, в части содержания наружных сетей газораспределения, отопление)
- Содержанию и текущему ремонту инженерного оборудования;
- Освещению территорий и мест общего пользования;
- Уборке территорий и мест общего пользования;
- Вывозу бытовых отходов;
- Обслуживанию домофона;
- Обслуживанию лифтов;
- Дополнительным услугам: противоклещевая обработка, озеленение территории;
- Предоставлению вахтера;
- Охране.
- Предоставлению ресурсов таких как
Электроэнергия в размере разрешенной мощности по умолчанию 10Квт
Холодная и горячая вода
Тепловая энергия

2.2.2. Представление интересов «Собственника» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.2.3. Оказание услуг «Собственнику» по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3. Оказание прочих услуг «Собственнику», не предусмотренных данным Договором, выполняется при наличии финансирования по дополнительно заключенным соглашениям.

3. Срок действия Договора

3.1. Договор вступает в действие с момента его подписания и по _____ 20__ года, и распространяет свое действия на отношения, возникшие с _____ 20__ года. Если ни одна из сторон по истечении указанного срока не расторгла данный Договор в установленном порядке, Договор считается автоматически пролонгированным на один календарный год с даты окончания срока действия договора, с последующей пролонгацией.

4. Плата по договору и порядок расчетов

Управляющая компания _____

Собственник _____

- 4.1. Плата за услуги «Управляющей компании» в рамках Договора определяется на общем собрании «Собственников» с учетом предложений «Управляющей компании» и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание Квартиры, в соответствии с Приложением N 1.
- 4.2. Стоимость работ может быть изменена по соглашению сторон, при существенных изменениях обстоятельств заключения Договора. Решение об изменении цены Договора принимается большинством собственников на общем собрании.
- 4.3. Окончательный расчет за фактически оказанные услуги и выполненные работы, производится до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по квитанциям предоставленным «Управляющей компанией», как по адресу оказания услуги, так и на электронную почту.
- 4.4. Собственник имеет право вносить авансовые платежи за услуги в рамках Договора за месяц, квартал или год.
- 4.5. Капитальный ремонт общего имущества Собственников проводится за счет «Собственников». Платежи собственников помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме поступают на специальный счет, открытый в кредитной организации, денежные средства на котором сформированы за счет взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами, находящимися на счете, и предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.6. Решением общего собрания «Собственников» об оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества, величина взноса на капитальный ремонт может быть скорректирована в большую сторону с учетом предложений «Управляющей компании» о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества распространяется на всех «Собственников» с момента возникновения права собственности. При переходе права собственности на Квартиру к новому «Собственнику» переходит обязательство предыдущего «Собственника» по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества.
- 4.7. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.
- 4.8. Услуга считается оплаченной после внесения платежей в «Управляющую компанию» в полном объеме.
- 5. Обязанности и права сторон**
- 5.1. Обязанности и права «Собственника»:**
- 5.1.1. «Собственник» обязуется:
 - 5.1.1.1. С момента подписания договора своевременно и в полном объеме вносить в «Управляющую компанию» плату за услуги по управлению общим имуществом Собственников и инженерными сетями соразмерно площади квартиры в порядке, определенном «Управляющей компанией».
 - 5.1.1.2. Использовать жилые и нежилые помещения в соответствии с их назначением и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ.
 - 5.1.1.3. Бережно относиться к общему имуществу, обеспечивать его сохранность, при обнаружении неисправностей немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях (аварийных ситуациях) сообщать о них «Управляющей компании».
 - 5.1.1.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.
 - 5.1.1.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранителей электрических устройств.
 - 5.1.1.6. Не производить переустройства, реконструкции, перепланировки квартир без предварительно полученного разрешения «Управляющей компании». Не вносить изменения и перепланировки, связанные с изменением фасада здания (установка кондиционеров, спутниковых антенн, остекление лоджий и т.д.) без письменного согласования с «Управляющей компанией» на основании Градостроительного Кодекса.
 - 5.1.1.7. Поставить в известность «Управляющую компанию» о начале ремонтных работ и пройти инструктаж в эксплуатационной службе «Управляющей компании» (под роспись в журнале) во избежание аварийных ситуаций и исключения возможности нанесения ущерба имуществу других «Собственников».
 - 5.1.1.8. Обеспечить беспрепятственный доступ в занимаемое помещение представителям «Управляющей компании», работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных сетей для осмотра инженерных сетей находящихся в квартире, для осмотров приборов учета и контроля, а также для выполнения ремонтных работ по ликвидации аварий, либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещении.
 - 5.1.1.9. При производстве ремонтных работ внутри помещения, требующих отключения систем водоснабжения, электроснабжения или отопления «Собственники» обязаны подать заявку на проведение данного вида работ (отключение) оперативному персоналу «Управляющей компании». При возникновении аварийной ситуации на инженерных сетях внутри квартиры (водопровод, канализация, отопление, электрические сети), вся ответственность за ущерб причиненный общему имуществу «Собственников» имуществу других «Собственников», а так же ликвидацию последствий ложится на «Собственника» причинившего ущерб в полном объеме.

- 5.1.1.10. При выезде из помещения на длительное время сообщить «Управляющей компании» номер телефона Собственника или уполномоченного им лица, по которому его можно найти в случае возникновения аварийной ситуации в его помещении (течи водопровода, возгорание электропроводки и т.д.) для устранения аварийной ситуации. Ответственность за нанесенный ущерб общему имуществу Собственников, жилому и нежилому помещению несут «Собственник» Квартиры и лица несущие с ним солидарную ответственность за действия или бездействия которые повлекли за собой нанесение ущерба.
- 5.1.1.11. При продаже, обмене Квартиры «Собственники» обязаны явиться в «Управляющую компанию» для полного расчета, в случае задолженности погасить ее в полном объеме.
- 5.1.1.12. При смене «Собственника» сообщать новому владельцу Квартиры о необходимости заключения договора на управление, и в письменном виде в течение 5 дней, известить «Управляющую компанию» о смене «Собственника». В случае нарушения данной обязанности «Собственник» продолжает нести бремя содержания Квартиры до момента предоставления документов о смене «Собственника».
- 5.1.1.13. Ознакомить всех лиц, имеющих совместно с «Собственником» солидарную ответственность, с условиями настоящего Договора.

5.1.2. «Собственник» вправе:

- 5.1.2.1. Обращаться в органы государственного надзора и контроля с целью экспертизы соответствия качества произведенных работ необходимым стандартам и требованиям Договора. Экспертиза в этом случае проводится за счет собственных средств «Собственника». В случае признания Судебными органами РФ требований «Собственника» обоснованными и законными «Управляющая компания» в установленном законом порядке возмещает «Собственнику» понесенные им затраты.
- 5.1.2.2. Требовать от «Управляющей компании» своевременного, полного и качественного выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества «Собственников», в том числе конкретных заявок на устранение возникающих неполадок и аварийных ситуаций.
- 5.1.2.3. Инициировать лично при необходимости, созыв общего собрания «Собственников» для рассмотрения состояния дел по настоящему договору и принятия необходимых решений.
- 5.1.3. «Собственникам» запрещается:
- 5.1.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутримодовых инженерных систем, указанных в актах разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности. (по умолчанию максимальная разрешенная электрическая мощность принимается равной 10 кВт).
- 5.1.3.2. Самовольно присоединяться к инженерным системам или присоединяться к ним в обход индивидуальных приборов учета.
- 5.1.3.3. Самовольно изменять тип и мощность установленных отопительных приборов
- 5.1.3.4. Самовольно вносить изменения в инженерные системы квартиры (водоснабжение, канализование, отопление, газоснабжение, электроснабжение).
- 5.1.3.5. Захламлять лестничные клетки и марши прилегающие к занимаемым помещениям.
- 5.1.3.6. Использовать принадлежащую квартиру в непредназначенных для проживания целях (склад, офис и тд)

5.2. Обязанности и права «Управляющей компании».

5.2.1. «Управляющая компания» обязуется:

- 5.2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом «Собственников» и инженерными сетями в установленных Договором объемах и соответствующего качества.
- 5.2.1.2. Предоставлять «Собственникам» требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами обслуживания посредством информационного стенда, размещенного в подъезде жилого дома.
- 5.2.1.3. Вести учет в согласованной форме выполнения всех работ по содержанию и ремонту общего имущества «Собственников», территории и мест общего пользования.
- 5.2.1.4. Направлять своих представителей при проведении контроля, приемки выполненных работ и разрешении конфликтных ситуаций с «Собственниками».
- 5.2.1.5. Представлять интересы «Собственников» по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней от имени, в интересах и за деньги собственников.
- 5.2.1.6. Рассматривать обоснованные жалобы и заявления «Собственников» и давать по ним ответы в течение 15 дней с момента получения, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

5.2.2. «Управляющая компания» вправе:

- 5.2.2.1. Требовать оплаты выполненных работ в соответствии с их объемом и качеством.
- 5.2.2.2. В случае несвоевременной поверки приборов учета или непредставления «Собственником» до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих «Собственнику», объем потребления коммунальных услуг принимается равным п. 4.3, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления «Собственником» сведений о показаниях приборов учета.
- 5.2.2.3. Не выполнять работы и не принимать заявки (приостановить действие договора), в случае задержки оплаты «Собственником» до момента полной оплаты задолженности и пени, согласно п. 6.8 и 6.9. настоящего Договора.
- 5.2.2.4. При неисполнении «Собственником» существенных условий по Договору, обратиться в судебные органы для взыскания образовавшейся задолженности, предупредив «Собственника» не менее чем за тридцать дней.

- 5.2.2.5. Передавать информацию по должникам третьим лицам для осуществления процесса взыскания задолженности.
- 5.2.2.6. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности общего имущества, перераспределять имеющиеся средства для устранения угрозы, с последующим уведомлением «Собственников» в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ. Собственниками должно быть принято решение по финансированию этих работ: либо путем утверждения новой услуги, либо за счет замены запланированных видов работ и перераспределения средств, либо за счет целевого финансирования (дополнительного сбора средств). Решение принимается на общем собрании собственников большинством голосов.
- 5.2.2.7. При отсутствии «Собственника» во время возникновения аварийной ситуации в квартире такой как:
- Затопление
 - Задымление помещения продуктами горения.
 - Пожар.
 - Неисправность внутренних инженерных сетей (электрические замыкания, утечка воды).
 - Затопление стоками
- «Управляющая компания» для предотвращения развития аварийной ситуации локализует аварию путем перекрытия вводных вентилей на аварийном стояке, отключение вводного автомата на Квартиру в ЦРС. Эти меры могут применяться как в комплексе так и по отдельности исходя из сложившейся ситуации. С последующим составлением Акта о приостановлении энергоснабжения и извещении Собственника о сложившейся ситуации по координатам указанным в договоре.
- 5.2.2.8. Допускать перерывы в обеспечении «Собственников» коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ после уведомления «Собственников» путем размещения объявлений на информационных стендах за три дня до предполагаемого начала работ, а также в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от воли «Управляющей компании» и ресурсоснабжающих организаций.
- 5.2.2.9. Отклонять санкции, предъявленные «Собственниками» в случае отсутствия своих представителей после заблаговременного письменного извещения (за пять дней до назначенного срока) при регистрации нарушения Договорных обязательств.
- 5.2.2.10. Оказывать содействие в приостановлении или ограничении предоставления собственнику коммунальных услуг, в порядке, установленном действующим законодательством.
- 5.2.2.11. Требовать перезаключения Договора при систематическом недофинансировании услуг по Договору влекущем за собой снижение качества и полноты оказываемых услуг.

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 РФ.
- 6.2. «Управляющая компания» несет имущественную ответственность за сохранность общего имущества «Собственников».
- 6.3. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам или их части, если:
- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
 - б) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.
- 6.4. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.
- 6.5. «Управляющая компания» не несет материальной ответственности и не возмещает «Собственнику» убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:
- а) Стихийных бедствий:
 - пожара (возникшего не по вине «Управляющей компании» и не из-за нарушения ей своих обязательств по настоящему Договору);
 - наводнения;
 - других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по не зависящим от сторон причинам.
 - б) Умышленных действий собственников, жильцов или третьих лиц.
 - в) Грубой неосторожности собственников, жильцов или третьих лиц
 - г) Аварий инженерных сетей, или иного оборудования, произошедших не по вине «Управляющей компании».
 - д) Гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.д.
- 6.6. «Управляющая компания» не несет ответственности за нарушение своих обязанностей по настоящему Договору и ухудшение качества выполняемых работ в случае задержки финансирования этих работ и уклонения «Собственников» от перезаключения Договора. При этом она вправе приостановить, или

прекратить, выполнение работ по настоящему Договору, если стороны не договорятся об обратном с подписанием соответствующего соглашения.

- 6.7. Собственник несет ответственность за сохранность инженерных сетей внутри Квартиры (электросети, водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, канализование).
- 6.8. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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.
- 6.9. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере, одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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.

7. Прочие условия

- 7.1. Споры и разногласия сторон решаются путем переговоров или в судебном порядке.
- 7.2. Предварительная граница эксплуатационной ответственности между общетерриториальным оборудованием и оборудованием Квартиры Собственника является:
на системах холодного-горячего водоснабжения – запорная арматура на магистральном трубопроводе;
на системе водоотведения – точка врезки в стояк канализации;
на электрооборудовании – вводной автомат на квартиру в поэтажном щитке.
на системе отопления – тройник на стояке отопления.
- 7.3. Все изменения по Договору оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью Договора.
Договор составляется в 2 экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.
Неотъемлемой частью Договора являются:
- размер платы за эксплуатационные и коммунальные услуги (Приложение 1);
 - перечень работ по содержанию общего имущества (Приложение 2);

8. Изменение и расторжение Договора

- 8.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор. Решение об изменении или расторжении Договора со стороны «Собственников» принимается на общем собрании большинством голосов.
- 8.2. Соглашение об изменении или расторжении Договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.
- 8.3. Сторона, инициатор расторжения Договора, выплачивает другой стороне все понесенные расходы, связанные с расторжением Договора. Под такими расходами понимаются: стоимость произведенных, но неоплаченных работ, стоимость неизрасходованных, но приобретенных материалов и т.д.

9. Реквизиты сторон

ООО «КвадроИнвест»

456419, Челябинская область, Чебаркульский район,
д.Сарафаново, тел./факс (8351) 263-66-92
Почтовый адрес: 454091, г.Челябинск, ул.Пушкина,6В
ИНН/КПП 7420010808/741501001, ОГРН 1067420016124,
Р/с 4070281010000019854
в СБ РФ Челябинском отделении № 8597,
К/с 3010180400000000779, БИК 047501779
E-Mail ukkvi@mail.ru

Генеральный директор
ООО «КвадроИнвест»

_____/Я.М. Окс

«Собственник»

паспорт _____ серии _____ № _____ выдан _____
код подразделения _____
Адрес регистрации: _____
Тел.: _____

«Собственник» _____ /

Стоимость услуг на управление и содержание жилья за месяц в 2014г

№ п/п	Наименование услуги	Цене услуги руб/м.кв
	Техническое обслуживание:	
1.	Содержание жилья (зданий и придомовой территории)	9,60
2.	Обслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах (инженерия)	7,75
3.	Услуги управления	10,00
4.	Освещение мест общего пользования (придомовой территории, эл.снабжение поста охраны)	2,91
5.	Вывоз ТБО	1,80
	Всего	32,06
	Дополнительные услуги (с помещения)	руб.
1.	Организация поста охраны (все собственники)	931,00
2.	Обслуживание коллективной антенны (все собственники)	50,00
3.	Обслуживание домофона (все собственники)	37,50

Генеральный директор
ООО «КвадроИнвест»

«Собственник»:

_____ /Я.М. Окс

Перечень работ по содержанию общего имущества

Содержание жилья (зданий и придомовой территории)	Состав работ	Периодичность исполнения
Обслуживание и текущий ремонт инженерного оборудования	Техническое обслуживание и текущий ремонт электрооборудования жилого дома	Осмотры обходы ежедневно. Планово предупредительные работы согласно графика ППР. Устранение аварийных ситуаций немедленно. Выполнение заявок населения по мере поступления.
	Техническое обслуживание и содержание трубопроводов водоснабжения отопления .	Осмотры запорной и регулировочной арматуры еженедельно. Регулировка системы отопления по мере необходимости . Промывки гидравлические испытания согласно ППР. Устранение аварийных ситуаций немедленно. Выполнение заявок населения по мере поступления
	Техническое обслуживание и содержание трубопроводов и колодцев канализации.	Осмотры колодцев раз в неделю. Промывка чистка колодцев по мере засорения. Промывка чистка трубопроводов согласно ППР. Устранение аварийных ситуаций немедленно. Выполнение заявок населения по мере поступления
	Техническое обслуживание и текущий ремонт ВРУ дома.	Выполнение ППР согласно графика. Осмотры контроль нагрузок еженедельно. Регулировка уровня напряжения 2 раза в год. Испытания 1раз в 3 года.

Содержание территорий и мест общего пользования (автодороги, дорожки, площадки тротуары и т.д.)	Механизированная и ручная уборка снега.	По мере выпадения осадков не реже одного раза в 2 дня.
	Подметание улиц.	В зимний период по мере необходимости(выпадение пороши).В летний период ежедневно.
	Полив газонов и проездов.	В летний период газоны ежедневно, проезды при запылении но не менее одного раза в неделю.
	Вывоз снега и мусора в места утилизации.	В зимний период по мере накопления, но не менее одного раза в паводковый период. В летний период ежедневно.

Наименование услуги	Состав работ	Периодичность исполнения
Вывоз ТБО.	Вывоз и утилизация ТБО с оборудованных контейнерных площадок.	По мере накопления но не менее одного раза в сутки.

Генеральный директор
ООО «КвадроИнвест»

_____ /Я.М. Окс

«Собственник»:

Управляющая компания _____

Собственник _____