ДОГОВОР № 2

управления многоквартирным домом

г. Омск «1» марта 2007 г.

Настоящий договор заключается на основании решения общего собрания Собственников помещений от 20.04.06 № 2 в многоквартирном доме № 3 по ул. 2-я Железнодорожная, далее Дом, Собственники жилых помещений, указанные в приложение № 1 к настоящего договора, именуемые в дальнейшем **Заказчики,** Закрытое акционерное общество «Сибирский Коммунальник» (ЗАО «СибКом»), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Кривоноса Василия Ивановича, действующего на основании Устава, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Условия договора являются одинаковыми для всех Заказчиков.

1.2. Предметом договора является выполнение поручения **Заказчиков Управляющей компанией** за плату работы и услуги в целях управления Домом. Услуги по управлению домом, указаны в Приложении №5 к настоящему договору. Стоимость услуг указана в п.4.4 настоящего договора. Управление Домом направлено на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в доме и сохранение недвижимого имущества **Заказчиков**.

1.3. При заключении настоящего договора Заказчики жилых помещений не передают никакой документации управляющей компании. Документация по дому, переданная Заказчиками в дальнейшем подлежит безвозмездной передаче вновь избираемой управляющей компании в установленные законодательством сроки. Документация по дому, приобретенная или созданная Управляющей компанией за счет собственных средств, подлежит передаче вновь избираемой управляющей компании или иному лицу на возмездной основе (за счет Заказчиков или вновь избираемой управляющей компании определяется по соглашению между ними). Общее имущество жилого дома, переданное в управление, определяется по техническому паспорту, существующему на момент передачи.

1.4. В соответствии с настоящим договором управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы по управлению домом Обеспечивает услуги по содержанию общего имущества дома и ремонту общего имущества дома, в соответствии с Приложением № 2,3. Изменения перечня услуг вносятся путем заключения дополнительного соглашения между **Заказчиками и Управляющей компанией** после принятия соответствующего решения общим собранием Заказчиков жилых помещений в доме, которое является обязательным для **Заказчиков**.

1.5. Коммунальные услуги по настоящему договору не оказываются. **Заказчики** получают (и оплачивают) коммунальные услуги непосредственно у ресурсоснабжающих организаций. По коммунальным услугам Заказчик состоит в договорных отношениях с ресурсоснабжающей организацией.

1.6. По общему решению собрания Собственников и соглашению с **Управляющей компанией** коммунальные услуги может оказывать **Управляющая компания**.

1.7. При необходимости проведения капитального ремонта, реконструкции или модернизации общего имущества дома **Управляющая компания** вносит предложение о проведении соответствующих работ на рассмотрение общего собрания Заказчиков. В предложении должны быть указаны: необходимый объем работ, общая стоимость материалов и работ на момент внесения предложения, порядок финансирования работ. Предложение о проведении указанных работ на общее собрание может также выноситься любым из Собственников жилых помещений в доме. Капитальный ремонт, реконструкция или модернизация общего имущества дома проводится на основании решения общего собрания Собственников по согласованию с управляющей компанией, в решении собрания должны быть указаны: объем работ, стоимость работ, сроки проведения работ и порядок финансирования оплаты работ.

1.8. **Управляющая компания** обеспечивает реализацию решений общих собраний Собственников по вопросам пользования общим имуществом дома. **Управляющая компания** вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом от имени **Заказчиков** и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах.

1.9. **Управляющая компания** может оказывать Заказчику и жителям квартиры, принадлежащей Заказчику дополнительные услуги за дополнительную плату, в т.ч. по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и коммуникаций.

2. Права и обязанности **Управляющей компании**

2.1. **Управляющая компания** обязаны:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, обеспечивать услуги по содержанию и ремонту дома в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню и объему услуг и работ и условиями их выполнения. По требованию Заказчиков **Управляющая компания** обязана сообщить им все сведения о ходе исполнения поручения. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий на общем имуществе дома. После получения информации об аварии работы по ее устранению должны быть начаты в установленные нормативные сроки.

2.1.2. При привлечении подрядных организаций для выполнения отдельных работ и указания отдельных услуг осуществлять контроль за качеством их выполнения.

2.1.3. Обеспечить учет выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору.

2.1.4. Своевременно подготавливать дом, общедомовое санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.5. При наличии информации об отключениях обеспечить своевременное (за 10 календарных дней) информирование жителей дома посредством размещения информации на информационном стенде о сроках предстоящих плановых отключениях инженерных сетей, а также в течение 3 часов с момента поступления информации об аварии – об авариях на инженерных сетях и плановых сроках ликвидации аварий.

2.1.6. Контролировать предоставление коммунальных услуг, оказываемых ресурсоснабжающими организациями, с составлением соответствующих актов при ненадлежащем качестве коммунальных услуг.

2.1.7. Обеспечить регистрационный учет проживающих в доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной и местной власти на основании данных регистрационного учета, а также выдачи справок обратившимся за ними проживающим в доме гражданам или Собственникам жилых помещений.

2.1.8. Рассматривать в установленные законодательством сроки претензии Заказчиков по оказанию услуг и выполнению работ по настоящему договору.

2.1.9. Предоставлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном договором.

2.1.10. Создавать, вести и хранить техническую документацию и базы данных на дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

2.1.11. Систематически проводить технические осмотры дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома.

2.1.12. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание дома.

2.1.13. Информировать **Заказчика** об изменении размера оплаты посредством размещения информации на информационном стенде до наступления срока оплаты.

2.1.14. Производить начисление оплаты по договору до окончания расчетного периода.

2.1.15. Вести лицевые счета на каждого **Заказчика**, а при наличии соответствующего соглашения у **Управляющей компании** между **Заказчиком** и нанимателями (арендаторами) в отношении нанимателей (арендаторов).

2.1.16. На основании решения собрания Собственников осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

2.2. **Управляющая компания** имеет право.

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения **Заказчиком** договора.

2.2.2. Требовать возмещения убытков **Заказчиком**, понесенных по вине **Заказчика** и лиц, ответственность за действия которых несет **Заказчик**.

2.2.3. Привлекать подрядные организации к выполнению отдельных работ или оказанию отдельных услуг.

2.2.4. Приостанавливать оказание отдельных услуг по настоящему договору при наличии задолженности по оплате.

2.2.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг по договору.

2.2.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных коммуникаций в помещениях **Заказчика.** При ненадлежащем состоянии инженерных коммуникаций принадлежащих Заказчику, представляющем опасность для имущества других Заказчиков дома, отключать эти инженерные коммуникации до их приведения в надлежащее состояние.

2.2.7. Использовать места общего пользования в целях исполнения обязательств по настоящему договору.

2.2.8. Прекращать оказание услуг по договору в случае просрочки оплаты более 2 месяцев.

2.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством для управляющих компаний.

3. Права и обязанности **Заказчика**

3.1. **Заказчик** обязан.

3.1.1. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом дома и придомовой территории, не нарушать прав и законных интересов других Заказчиков и лиц, проживающих в доме на законных основаниях.

3.1.2. Ежемесячно производить оплату предоставленных услуг и выполненных работ до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.3. Поддерживать состояние занимаемого жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования и коммуникаций в исправном техническом состоянии.

3.1.4. Немедленно сообщать в аварийную службу **Управляющей компании** при авариях на инженерном оборудовании и сетях внутри дома.

3.1.5. Уведомлять в 10-дневный срок **Управляющую компанию** об изменении условий и режима пользования жилым помещением (изменения количества проживающих, изменения прав на льготы и т.д.) с необходимостью соответствующего перерасчета оплаты.

3.1.6. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных платежей.

3.1.7. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-технические, экологические противопожарные и эксплуатационные требования.

3.1.8. Уведомлять **Управляющую компанию** об изменениях, связанных с правом собственности на жилое помещение. Предоставлять **Управляющей компании** информацию об аренде или найме жилого помещения Заказчика. Если условия договоров аренды или найма касаются перехода части прав и обязанностей **Заказчика** по настоящему договору на арендаторов или нанимателей, предоставлять **Управляющей компании** копии соответствующих договоров для учета в отношениях с **Заказчиком**, арендаторами и нанимателями.

3.1.9. При отчуждении жилого помещения передать права и обязанности по договору новому Заказчику жилого помещения, что должно отражаться в договоре отчуждения жилого помещения.

3.1.10. Обеспечить доступ в принадлежащее ему жилое помещение работникам **Управляющей компании** для контроля, обслуживания и ремонта общедомовых инженерного оборудования и коммуникаций, расположенных в помещении, принадлежащем **Заказчику**.

3.1.11. Не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, приводящей к превышению технической возможности внутридомовой электрической сети 5 квт.

3.1.12. Не устанавливать дополнительные приборы отопления и не изменять схему подключения приборов отопления без согласования с **Управляющей компанией**.

3.1.13. Не совершать действий, приводящих к отключению дома от подачи электроэнергии, воды и отопления.

3.1.14. Ознакомить проживающих в жилом помещении, принадлежащем **Заказчику,** с их обязанностями, вытекающими из договора и влекущими неблагоприятные последствия для Заказчика. Урегулировать его отношения со всеми гражданами, проживающими в жилом помещении, принадлежащем **Заказчику**.

3.2. **Заказчик** имеет право.

3.2.1. На своевременное и качественное оказание услуг и выполнение работ по настоящему договору, обеспечивающих сохранность дома и комфортность проживания в нем в соответствии с требованиями стандартов.

3.2.2. Принимать решения посредством участия в общих собраниях Заказчиков об использовании общего имущества дома, повышении благоустройства, изменении количества оказываемых услуг и выполняемых работ, модернизации и переоборудовании инженерного оборудования и коммуникаций.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине **Управляющей компании** .

3.2.4. Требовать снижения оплаты при ненадлежащем качестве оказываемых услуг и выполняемых работ.

3.2.5. Авансовой оплаты выполняемых работ и оказываемых услуг по договору.

3.2.6. Уточнять параметры жилого помещения, находящегося в его собственности при наличии документального подтверждения. Уточнения принимаются к учету с момента предоставления **Управляющей компании** документального подтверждения.

3.2.7. Делегировать часть своих полномочий на основании надлежаще оформленной доверенности **Управляющей компании** или иным лицам.

4. Порядок определения цены и расчетов по договору

4.1. Оказание услуг и выполнение работ по договору осуществляются по тарифам, установленным на единицу площади жилых помещений, находящимся в собственности **Заказчика**.

4.2. Тарифы устанавливаются в размере, обеспечивающем возмещение затрат, связанных с оказанием услуг и выполнением работ по договору.

3. На момент заключения договора тариф на содержание и ремонт дома устанавливаются равным тарифу, установленному органами местного самоуправления для нанимателей муниципального жилого фонда, если Заказчики жилых помещений не выбрали на общем собрании для своего дома другой тариф с учетом количества услуг. Данный тариф должен быть одобрен управляющей организацией.

4.4. Тариф за оказание услуг по управлению домом устанавливается равным 25 % от тарифа на содержание и ремонт жилья.

4.5. При наличии права на льготы по оплате содержания и ремонта жилья льготы предоставляются в пределах тарифа, установленного органами местного самоуправления для нанимателей по договору социального найма. Для предоставления льгот **Заказчик** должен предоставить **Управляющей компании** документы, удостоверенные органами социальной защиты, подтверждающие право на льготы. Льготы предоставляются с момента предоставления указанных документов.

4.6. Расчетным периодом по договору является календарный месяц. Плата за оказанные услуги и выполненные работы по настоящему договору вносится **Заказчиком** или иными лицами за **Заказчика** в кассу **Управляющей компании** до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

Оплаты осуществляется по квитанциям, выдаваемым **Управляющей компанией** при оплате услуг по договору. Форма и содержание квитанции определяется **Управляющей компанией**.

Допускается внесение платы в установленные сроки перечислением денежных средств на счет **Управляющей компании** платежным поручением для лиц, имеющих расчетные счета в банках.

4.7. Не использование **Заказчиком** помещения, находящегося в его собственности, не является основанием невнесения платы за услуги и работы по договору.

4.8. Допускается внесения оплаты авансовыми платежами, которые учитываются по тарифам, действующим в период, за который внесен авансовый платеж.

4.9. Допускается оплата услуг по договору по частям. При недостаточности средств для оплаты очередность погашения требований по денежному обязательству определяется в соответствии со ст. 319 ГК РФ.

4.10. При передаче жилого помещения в наем (аренду) по соглашению между Собственником и нанимателем (арендатором) обязанности по оплате по договору могут быть переданы Заказчиком (полностью или частично) нанимателю (арендатору). В этом случае Заказчик представляет **Управляющей компании** копию указанного соглашения.

При социальном найме жилого помещения на нанимателя по договору социального найма собственником может быть передана обязанность по оплате управления домом, содержания и ремонт дома только в пределах тарифов, установленных органами местного самоуправления для нанимателей по договору социального найма. Разницу в тарифах возмещает собственник жилого помещения, находящегося в социальном найме, в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ.

5. Порядок изменения платы по договору

5.1. Изменение тарифов на оплату услуг и работ по договору осуществляется на основании решения собрания Заказчиков жилых помещений. Решение об изменении тарифов принимается на основании предложений **Управляющей компании**.

5.2. При возникновении необходимости изменения тарифов **Управляющая компания** формирует в письменной форме предложения об изменении тарифов и направляет Заказчикам жилых помещений.

5.3. Собственники жилых помещений в течение месяца с момента получения предложения **Управляющей компании** об изменении тарифов обязаны провести собрание по изменению тарифов.

5.4. При не проведении собрания по изменению тарифов в установленный срок со следующего месяца вводятся тарифы, увеличенные на предельный индекс изменения тарифов платы за жилое помещение, установленный для г. Омска на соответствующий календарный год.

5.5. В случае отказа собранием собственников в изменении тарифов Собственники проводят собрание по выбору новой **Управляющей компании**. До передачи дома в управление новой **Управляющей компании** управление домом осуществляется на основании данного договора по тарифам, предложенным **Управляющей компанией**.

6. Ответственность сторон

6.1. **Управляющая компания** несет ответственность.

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

6.1.2. За ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действия или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.1.3. За ущерб, причиненный **Заказчику** по вине **Управляющей Компании** .

6.1.4. По сделкам, совершенным **Управляющей компанией** со сторонними организациями.

6.2. **Управляющая компания** не несет ответственности

6.2.1. За качество коммунальных услуг, которые ею не оказываются.

6.2.2. За состояние и работоспособность общедомового имущества, если истек нормативный срок эксплуатации этого имущества и **Заказчики** не приняли решения и не провели своевременно капитальный ремонт этого имущества.

6.3. **Управляющая компания** освобождается от ответственности

6.3.1. За оказание услуг и выполнение работ по настоящему договору, если неисполнение обязательств стало следствием виновных действий **Заказчиков**, в т.ч. задолженности по оплате услуг по настоящему договору.

6.3.2. За ущерб, причиненный общему имуществу дома, **Заказчиком** или третьими лицами, за действия которых несет ответственность **Заказчик**, или на которых переложена ответственность **Заказчика**.

6.4. **Заказчик** несет ответственность.

6.4.1. За ущерб, причиненный **Управляющей компании ,** вследствие неисполнения обязанностей по договору.

6.4.2. За своевременное внесение платежей по договору. В случае нарушения Заказчиком сроков внесения платежей по договору, он обязан уплатить Управляющей компании пеню (проценты) в размере 1/300 учетной ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки. Размер пени указывается в отдельных квитанциях.

6.4.3. За действия третьих лиц, которые проживают в жилом помещении, принадлежащем **Заказчику**. Ответственность может быть переложена **Заказчиком** на указанных лиц по договору между **Заказчиком** и этими лицами при условии представления **Управляющей компании** копии соответствующего договора.

6.4.4. За действия третьих лиц, которые посещают дом с согласия **Заказчика** или лиц, проживающих в жилом помещении, принадлежащем **Заказчику**.

6.4.5. За нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования жилыми помещениями.

6.5. **Заказчики** не освобождаются от ответственности за содержание дома в целом, как бремени содержания их собственности согласно ст. 30 ЖК РФ.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно пожар, стихийные бедствия, военные действия, забастовки, акты вандализма со стороны неизвестных лиц, изменение действующего законодательства и другие возможные проявления непреодолимой силы, не зависящие от сторон, стороны не несут ответственности за неисполнение обязательств по договору.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по договору, без возмещения возможных убытков.

7.3. Убытки и ущерб, возникшие у сторон, в следствии обстоятельств непреодолимой силы, не возмещаются другой стороной договора. Последствия действия обстоятельств непреодолимой силы стороны устраняют за счет собственных средств.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами договора, подлежат урегулированию путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

8.2. В случае если споры и разногласия Сторон не разрешаются путем переговоров они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение **Управляющей компанией** условий договора предъявляются **Заказчиком** в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в **Управляющей компании**.

8.4. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены **Заказчиком** в течение месяца от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные с нарушением сроков **Управляющей компанией** не рассматриваются.

9. Порядок осуществления контроля

9.1. **Управляющая компания** представляет ежегодный отчет о выполнении условий договора в срок не позднее 01 апреля года, следующего за отчетным годом. Ежегодный отчет передается старшему по дому и подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании **Заказчиков** жилых помещений в доме.

9.2. По результатам рассмотрения ежегодного отчета собрание **Заказчиков** жилых помещений в доме может рекомендовать перераспределение или изменения размеров расходов по отдельным услугам. Если рекомендации приводят к увеличению расходов в целом, то собрание **Заказчиков** жилых помещений в доме должно принять решение о соответствующем увеличении тарифов.

9.3. **Управляющая компания** обязана лицам, специально уполномоченным собранием **Заказчиков** жилых помещений в доме, представлять краткий отчет о проделанных работах и расходах за истекший квартал.

10. Дополнительные условия

10.1. **Заказчик** наделяет лица, избранного собранием жителей дома, полномочиями для оперативного решения вопросов по исполнению обязательств по договору, которые не могут быть отложены до проведения собрания Собственников жилых помещений в доме и не относящиеся к исключительной компетенции общего собрания Собственников .

Решение общего собрания Собственников жилых помещений в доме о создании товарищества Заказчиков жилья не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора. При создании товарищества Заказчиков жилья по соответствующему решению общего собрания Собственников жилых помещений в доме и согласованию с **Управляющей компанией** может быть заключен договор управления многоквартирным домом между **Управляющей компанией и** товариществом собственников жилья с прекращением действия договоров между **Управляющей компанией** и **Заказчиками**.

10.2. В случае смерти Собственника права и обязанности по договору переходят к наследникам, а до принятия наследства к исполнителю завещания в соответствии со ст. 1175 ГК РФ.

10.3. Настоящий договор не регулирует оказание дополнительных платных услуг в жилом помещении Собственника.

10.4. Налоговые обременения на недвижимое имущество и землю, связанные с правом собственности на жилое помещение в доме, исполняются Заказчиками самостоятельно.

11. Действие договора

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует с 20.04 2006 г.

11.2. Договор заключен на срок до очередного собрания по выбору управляющей компании, но не более 5 лет и не менее 1 года.

11.3. По истечению предельного срока действия договора договор считается продленным на тех же условиях на такой же срок, если ни Управляющая компания, ни общее собрание Собственников жилых помещений в доме в письменной форме не заявит о его прекращении, изменении или заключении нового договора до истечения срока действия договора.

Если стороны решают изменить договор или заключить новый договор, то действие договора продолжается до изменения договора или заключения нового договора.

11.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме на условиях, одинаковых для всех Заказчиков жилых помещений, и вступают в силу после их согласования Собственниками, обладающими более 50 % голосов на общем собрании Заказчиков жилых помещений в доме.

11.5. Договор может быть расторгнут, в т.ч. в одностороннем порядке, по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством для договоров оказания услуг. При расторжении в одностороннем порядке сторона (**Управляющая компания** или собрание собственников жилых помещений в доме), выступившая инициатором расторжения обязана предупредить другую сторону за 2 месяца до расторжения.

11.6. В случае расторжения договора Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на дом и иные связанные с управлением домом документы вновь избранной Управляющей компании, либо товариществу Заказчиков жилья (при наличии), либо одному из Собственников жилых помещений, указанному решением собрания Собственников жилых помещений в доме, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

При передаче документации оформляются акты состояния общего имущества дома и инженерных коммуникаций с указанными лицами и передаются им ключи от закрывающихся помещений общего имущества дома.

12. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация: ЗАО «СибКом» - г.Омск-41, ул.Харьковская, 15, ИНН 5506054120, р.с 40702810645370100639 в Омском ОСБ № 8634, к/с 30101810900000000673, БИК 045209673.

Приложение 1 – перечень Заказчиков жилых помещений и их подписи.

ЗАО «СибКом» _____ В.И.Кривонос