

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Уфа

«___» _____ г.

Открытое акционерное общество «Управление жилищного хозяйства Советского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан», именуемое далее «Управляющая организация» в лице директора Ардаширова Ильдара Абриковича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Товарищество собственников жилья _____ по адресу _____, именуемое далее «Товарищество», в лице Председателя правления Товарищества _____, действующего на основании Устава и во исполнение решения Общего собрания членов товарищества (решение Правления Товарищества), от «___» _____ г., с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Товарищество передает, а Управляющая организация принимает и осуществляет на условиях настоящего Договора функции по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Уфа _____, дом _____ (далее – Многоквартирный дом):

- по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту (в том числе и по капитальному ремонту) общего имущества в Многоквартирном доме;
- по выполнению функций заказчика адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с Федеральным Законом № 185 от 11.07.2007 г., заключению договоров с подрядными организациями, перечислению средств, проверки выполнения объемов работ с комиссией из числа собственников помещений;
- по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме и пользующимися помещениями в этом доме лицам;
- по осуществлению иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором;

Состав и характеристика общего имущества Многоквартирного дома, находящегося по адресу: г. Уфа _____ дом № _____ перечень инженерного оборудования, данные о площади придомовой территории, Акт осмотра многоквартирного дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

1.2. Функции по управлению Многоквартирным домом считаются переданными Управляющей организации с момента получения Управляющей организацией по акту приемки-передачи бухгалтерской, технической и иной документации на многоквартирный дом.

1.3. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация не обладает правом осуществлять функции, отнесенные действующим законодательством РФ и Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества.

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, иных предоставляемых услуг по Договору выполняются в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденного Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170.

2 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

2.1. Управляющая организация осуществляет в соответствии с настоящим Договором следующие обязанности Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества по управлению Многоквартирным домом:

2.1.1. ведение бухгалтерского и налогового учета Товарищества;

- 2.1.2. составление и направление бухгалтерской, налоговой статистической отчетности Товарищества в уполномоченные органы;
- 2.1.3. сохранение и обеспечение надлежащего состояния общего имущества Многоквартирного дома;
- 2.1.4. предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме;
- 2.1.5. заключение договоров от имени Товарищества, в том числе по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества, а также на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг с иными организациями в интересах собственников помещений многоквартирного дома;
- 2.1.6. начисление и сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг, начисление и сбор взносов с членов Товарищества, установленных решением общего собрания членов Товарищества;
- 2.1.7. обеспечение и проведение работ по капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома;
- 2.1.8. начисление и сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме за проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с ранее принятым решением общего собрания собственников помещений;
- 2.1.9. созыв и организация проведения ежегодного общего собрания членов Товарищества;
- 2.1.10. составление годового финансового плана Товарищества, и предоставление его на утверждение ежегодному общему собранию членов Товарищества;
- 2.1.11. ежегодный отчет перед общим собранием членов Товарищества по вопросам деятельности Товарищества, в том числе финансовой, в связи с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору;
- 2.1.12. ежегодное составление и представление общему собранию членов Товарищества смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год;
- 2.1.13. ведение списка членов Товарищества;
- 2.1.14. предоставление членам Товарищества один раз в год сведений о выполненных работах и оказанных проживающим в Многоквартирном доме по настоящему Договору услугах;
- 2.1.15. контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных платежей и взносов;
- 2.1.16. принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 2.1.17. заключение договоров по решению общего собрания членов Товарищества, в том числе о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламносителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома;
- 2.1.18. представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;
- 2.1.19. обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, в том числе взыскание с собственников помещений задолженности в судебном порядке;

2.1.20. получение бюджетных средств (субсидий, финансовой помощи), предоставляемых Товариществу в соответствии с действующим законодательством и обеспечение их расходов в соответствии с целевым назначением;

2.1.21. достижение иных целей управления Многоквартирным домом; Изменение обязанностей Управляющей организации осуществляется в установленном

порядке и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору. 2.1.5. заключение договоров от имени Товарищества, в том числе по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества, а также на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг с иными организациями в интересах собственников помещений многоквартирного дома;

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество обязано в срок до " _ " _____ г. передать по акту приема -передачи техническую и иную документацию на Многоквартирный дом уполномоченному представителю Управляющей организации.

3.2. Товарищество обязано по требованию Управляющей организации предоставлять информацию, необходимую для исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

3.3. Товарищество, в лице Председателя Правления, вправе ежемесячно контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация.

3.4. Заключение договоров о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламносителей с использованием общего имущества Многоквартирного осуществляется Управляющей организацией, исключительно на основании решения общего собрания членов Товарищества. Платежи по данным договорам перечисляются на расчетный счет Товарищества и расходуются на цели, определенные решением общего собрания членов Товарищества.

3.5. Ревизор Товарищества один раз в год проводит ревизии финансовой деятельности Управляющей организации по настоящему Договору, для предоставления общему собранию членов Товарищества заключения о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, размерах обязательных платежей и взносов собственников помещений в Многоквартирном доме, отчета о финансовой деятельности Управляющей организации по настоящему Договору.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Управляющая организация осуществляет функции по управлению Многоквартирным домом, а также обеспечивает предоставление работ и услуг в соответствии с пунктом 1.4. Договора за счет платы, вносимой собственниками жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные услуги, а также средств из других источников, полученных Товариществом в установленном порядке.

4.2. Стоимость работ за содержание и ремонт общего имущества на момент заключения договора составляет _____ руб.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников. При принятии решения о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения на общем собрании Управляющая организация руководствуется решением органа местного самоуправления.

4.4. Плата за предоставляемые услуги вносится собственниками помещений ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных им Управляющей организацией не позднее первого числа месяца следующего за истекшим месяцем.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Товариществу ее действиями (бездействием), совершенными во исполнение решений Общего собрания членов Товарищества, при условии, что данные решения приняты не по предложению Управляющей организации.

5.4. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую сторону Об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5.5. Действие обстоятельств непреодолимой силы приостанавливает течение срока исполнения обязательства, в отношении которого указанные обстоятельства возникли, на срок, который может считаться разумным, исходя из сути обязательства.

6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2. Договор заключается на срок _____ (от года до пяти лет), то есть до « ____ »

_____ 200__ года. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1 (один)

месяц до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается продленным на такой же период на тех же условиях. Такой порядок продления настоящего Договора сохраняется до принятия Сторонами иного решения.

6.3. Товарищество вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, в случае если решение о расторжении Договора будет принято на общем собрании членов Товарищества. При этом Управляющая организация должна быть уведомлена Товариществом о расторжении настоящего Договора в тридцатидневный срок.

6.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в случае уменьшения размера платы Товарищества по Договору за содержание и ремонт помещений, общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома. При этом Товарищество должно быть уведомлено Управляющей организацией о расторжении настоящего Договора в тридцатидневный срок.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

7.1. Все споры, возникающие из настоящего договора или по поводу настоящего договора, разрешаются соглашением Сторон.

7.2. В случае если стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд .

7.3. Стороны согласны на применение в арбитражном производстве порядка рассмотрения споров, применяемого в Российской Федерации в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Если какое-то из положений настоящего договора будет или станет недействительным, то законность его остальных положений от этого не утрачивается.
- 8.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.3. Текст настоящего договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. У каждой из сторон находится соответственно по одному экземпляру текста договора.
- 8.4. Любые изменения или дополнения к Договору должны совершаться в письменном виде за подписью обеих Сторон.
- 8.5. Все приложения, дополнения и протоколы к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, если это оговорено в указанных документах.
- 8.6. Настоящий Договор будет сохранять свою силу для любых возможных правопреемников Сторон.

9. Адреса и реквизиты СТОРОН:

Управляющая организация	Товарищество собственников жилья
ОАО «УЖХ Советского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан» Адрес: 450001, г. Уфа, ул. Бессонова, 2а тел. 223-75-45 Банковские реквизиты: ИНН 0278154980 КПП 027801001 ОГРН 1080278011164 р/сч. 40702810706000005690 Башкирское отделение № 8598 г. Уфы БИК 048073601 к/сч. 30101810300000000601 Директор И.А. Ардаширов М.П.	

Приложение №1

к Договору управления

многоквартирным домом

от «_____» _____ 200__ г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Адрес дома _____

I. Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории

Год постройки _____

Фундамент _____

Серия дома _____

Материал стен _____

Материал перекрытий _____

Конструкция и материал кровли _____

Наличие подвала, полуподвала, технического подполья _____

Наличие чердачного помещения _____

Этажность _____

Количество подъездов _____

Количество квартир _____

Площадь дома (кв.м) _____

общая _____

жилая _____

нежилых помещений _____

Наличие видов инженерного оборудования (включая лифтовое) _____

Год последнего ремонта _____

капитального _____

текущего _____

Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытия, газоны) _____

Контейнерная площадка _____

Товарищество: _____

Управляющая организация
