

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

оказания услуг по содержанию жилого дома и выполнения работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома

г. _____

« ____ » _____ 2020 г.

_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«Исполнителем», с одной стороны, и гр.
_____, паспорт: серия _____, №
_____, выданный _____, проживающий по адресу:
_____, именуемый в дальнейшем
«Заказчиком», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с характеристикой (паспорт) жилого дома, актом технического осмотра жилого дома, передаваемого на обслуживание, перечнем работ, предельными сроками выполнения заявок жильцов, обоснованием сметы доходов и расходов, связанных с обслуживанием дома.

1.2. Оплата коммунальных услуг, предоставляемых жильцам дома соответствующими организациями (поставщиками), производится каждым жильцом самостоятельно и настоящим договором не регламентируется.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома _____ от « ____ » _____ 2020 г. сроком на 1 год с даты его подписания сторонами, с правом пролонгации, при отсутствии взаимных претензий сторон, на такой же срок.

3. ОБЪЕМ И СТОИМОСТЬ РАБОТ

3.1. Стоимость работ (услуг) по настоящему договору определяется как плата за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятым на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

3.2. Объем и стоимость работ (в том числе тарифы на оплату работ и услуг) могут быть изменены по соглашению сторон, в случае существенных изменений обстоятельств заключения Договора, при этом данные изменения вносятся в договор в качестве дополнения.

4. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ ЗА ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ

4.1. Оплата работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома производится жильцами дома на основании настоящего договора, одобренного общим собранием собственников квартир и подписанного собственниками квартир – Заказчиками, а также расчетных счетов, которые ведутся у Исполнителя на каждую квартиру дома.

4.2. Сумма ежемесячного платежа, которая начисляется каждому жильцу в виде долевого взноса в оплату работ (услуг) по настоящему договору, определяется Исполнителем на основании согласованных тарифов и в соответствии с общей площадью соответствующей квартиры.

4.3. Ежемесячные платежи производятся жильцами (собственниками приватизированных квартир и нанимателями муниципальных квартир) до _____ числа, следующего за расчетным месяцем, с использованием платежных поручений (расчетных книжек), приобретаемых в бухгалтерии Исполнителя.

4.4. Для учета доходов, поступающих от жильцов данного дома, и расходов на его содержание и ремонт у Исполнителя ведутся отдельные счета (субсчета) бухгалтерского учета, данные которых (в согласованном сторонами виде) предъявляются Заказчику по его запросам.

4.5. Общая сумма платежей, поступающих на расчетный счет Исполнителя от жильцов дома, ежемесячно списывается на оплату работ (услуг) по настоящему договору на основании документально подтвержденных расходов, при этом:

1. текущие эксплуатационные расходы подтверждаются традиционными документами бухгалтерского учета (ведомости начисления зарплаты, расходные накладные и т.п.), которые оформляются Исполнителем в одностороннем порядке;

2. расходы на выполненные ремонтные и восстановительные (аварийные) работы подтверждаются двухсторонними (многосторонними) актами сдачи-приемки выполненных работ, которые в обязательном порядке подписываются Заказчиком или его представителем.

4.6. Если по итогам работы текущего месяца сумма платежей, предназначенная для оплаты ремонтно-восстановительных работ, израсходована не полностью, то оставшаяся часть этой суммы зачисляется в специальный фонд финансирования ремонтно-восстановительных работ для использования по назначению в последующих месяцах периода действия настоящего договора.

4.7. Порядок использования остатка средств упомянутого специального фонда, зафиксированного на день завершения срока действия настоящего договора, определяется согласованным решением сторон с учетом принятого сторонами решения о пролонгации договора на очередной год либо о прекращении работ по договору.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

5.1. Общие обязанности. В своей деятельности Заказчик и Исполнитель, руководствуясь требованиями Жилищного кодекса РФ, обязуются обеспечить выполнение требований по качеству содержания и ремонта жилого дома, определенных в процессе заключения договора по соглашению сторон с учетом законодательных, нормативных и методических документов, регулирующих вопросы содержания и ремонта жилого дома, фактического состояния дома и придомовой территории, а также с учетом ожидаемых и фактически полученных объемов финансирования.

5.2. Обязанности и права жильцов-потребителей услуг.

5.2.1. Обязанности по оплате предоставляемых услуг. На основании требований Жилищного кодекса РФ (ст.ст. 153 – 156, 158) и решения общего собрания собственников квартир жильцы дома, как потребители услуг, обязаны оплачивать предоставляемые им услуги в соответствии с п.4.2 и п.4.3 настоящего договора.

5.2.2. Жильцы дома – Заказчики, как пользователи жилых помещений и потребители услуг Исполнителя, обязаны:

- использовать жилые помещения в соответствии с их назначением;
- бережно относиться к жилому дому, придомовой территории и зеленым насаждениям;
- содержать в чистоте и порядке жилые помещения, балконы, подъезды и лестничные клетки, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные контейнеры для сбора мусора;
- соблюдать правила пожарной безопасности;
- устранять за свой счет повреждения жилых помещений, если они произошли по вине их собственника (нанимателя);
- переустройство и перепланировку квартир производить только после получения соответствующего разрешения;
- сообщать диспетчеру Исполнителя об обнаруженных нарушениях и неисправностях в работе инженерных систем дома;
- допускать в квартиру представителей Исполнителя и специализированных предприятий для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения и находящегося в нем оборудования, а также для проведения аварийного, текущего и капитального ремонта;

5.2.3. Права потребителей услуг. Жильцы дома – Заказчики, как потребители услуг, предоставляемых по настоящему договору, имеют право:

- лично и через полномочного представителя жильцов требовать от Исполнителя своевременного, полного и качественного выполнения работ по содержанию и ремонту дома, в том числе конкретных заявок на устранение возникающих неполадок и аварийных ситуаций;
- визировать наряды исполнителей работ, отмечая в них своевременность, полноту и качество выполненных работ;
- в случае ненадлежащего выполнения Исполнителем обязанностей по настоящему договору ставить вопрос о необходимости устранения выявленных нарушений, ненадлежащего качества работ, принятия соответствующих мер воздействия (санкций);

- инициировать, при необходимости, созыв общего собрания собственников квартир дома для рассмотрения состояния дел по настоящему договору и принятия необходимых решений (вплоть до снижения тарифа или расторжения договора).

5.3. Обязанности и права Заказчика.

5.3.1. Заказчик обязуется:

- регулярно с участием специалистов от Исполнителя, проводить обследование санитарного и технического состояния дома и придомовой территории, обслуживаемых Исполнителем, и оценивать качество выполнения порученных Исполнителю работ, составлять по результатам обследования и проверок двухсторонние акты, являющиеся основанием для определения объемов работ;
- по итогам проводимых обследований (технических осмотров) жилого дома совместно с Исполнителем определять необходимость проведения ремонтно-восстановительных работ, составлять планы проведения этих работ с учетом их приоритетности и располагаемого финансирования;
- проводить систематический (в том числе внеплановый) контроль за полнотой и качеством выполнения Исполнителем работ по текущей эксплуатации дома и уходу за придомовой территорией;
- проводить анализ справок (выписок) из бухгалтерского учета, подготавливаемых Исполнителем по итогам каждого месяца (квартала) в согласованной сторонами формах, оценивать обоснованность списания затрат на текущую эксплуатацию обслуживаемого комплекса и на проведение ремонтно-восстановительных работ;
- по итогам каждого квартала проводить анализ сведений (ведомостей) о внесении жильцами дома платы на содержание и ремонт общего имущества, оценивать своевременность и полноту оплаты, проводить необходимую работу с неплательщиками, привлекая к этой работе членов Домового Комитета, при необходимости выносить этот вопрос на общее собрание жильцов;
- в случае принятия общим собранием собственников квартир решения о расторжении настоящего договора подготовить и согласовать с Исполнителем справку о фактических объемах выполненных работ и порядке взаиморасчетов с учетом уровня качества их выполнения.

5.3.2. Заказчик вправе:

- обращаться в органы государственного надзора и контроля с целью экспертизы соответствия качества произведенных работ необходимым стандартам и требованиям настоящего договора;
- в случае неисполнения или систематического некачественного исполнения обязательств по договору, поставить перед общим собранием собственников квартир вопрос об отказе (полностью или частично) от услуг Исполнителя; после принятия собранием соответствующего решения предупредить Исполнителя не менее чем за _____ дней до срока корректировки (расторжения) договора;
- инициировать принятие общим собранием собственников квартир решения об уменьшении размеров оплаты (тарифов) в случае, если качество и объемы выполненных работ ниже установленных.

5.4. Обязанности и права Исполнителя.

5.4.1. Исполнитель обязуется:

- выполнять работы по содержанию и ремонту жилого дома и уходу за придомовой территорией в установленных настоящим договором объемах и в соответствии с требованиями по качеству;
- вести учет заявок, жалоб и заявлений жильцов дома, оперативно реагировать на них и принимать меры по их полному и качественному удовлетворению;
- в соответствии с действующими нормативами осуществлять планирование и вести учет выполнения работ по настоящему договору и связанных с ними затрат, в том числе по текущей эксплуатации здания, уходу за придомовой территорией, выполнению заявок жильцов дома, устранению аварийных ситуаций;
- направлять своих представителей при проведении контроля, приемке выполненных работ и разрешении конфликтных ситуаций с Заказчиком или жильцами;
- вести учет поступающих от жильцов дома ежемесячных платежей, своевременно выявлять должников по оплате услуг в рамках настоящего договора и принимать необходимые меры по ликвидации возникшей задолженности;
- предоставлять Заказчику требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами обслуживания жилого дома, в том числе о списании затрат на выполнение конкретных работ и о задолженности жильцов по оплате услуг по настоящему договору;
- в случае уменьшения или задержки финансирования, представлять Заказчику предложения о пересмотре объема или сроков выполняемых по договору работ, продолжая выполнять работы в прежнем объеме до момента корректировки договора;

5.4.2. Исполнитель с момента вступления договора в силу обязан уведомить всех жильцов обслуживаемого жилого дома о своем наименовании, адресе и телефонах, именах ответственных должностных лиц и их телефонах, обеспечить жильцов бланками платежных поручений (расчетными книжками).

5.4.3. Исполнитель вправе:

- требовать оплаты выполненных работ в соответствии с их объемом и качеством;
- расторгнуть договор с Заказчиком при неисполнении последним существенных условий по договору, предупредив Заказчика не менее чем за _____ дней;
- по согласованию с Заказчиком, привлекать субподрядчиков на определенные виды работ, связанных с содержанием и ремонтом зданий, в том числе для проведения специальных ремонтно-восстановительных и строительных работ, вывоза бытовых отходов и т.п.;
- вносить поштатные изменения в смету расходов на выполняемые по договору работы без предварительного согласования с Заказчиком, если это не ведет к изменению общей стоимости (тарифов) и/или к снижению качества работ по договору;
- отклонять санкции, предъявленные Заказчиком в случае отсутствия своих представителей при регистрации нарушения договорных обязательств.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За несвоевременную оплату предоставленных по договору услуг потребители уплачивают Исполнителю пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки (в судебном порядке).

6.2. Исполнитель в соответствии с законодательством РФ несет материальную ответственность в полном объеме за причиненные убытки и реальный ущерб имуществу Заказчика, явившиеся причиной неправомерных действий (или бездействия) Исполнителя и/или его персонала при выполнении работ в рамках настоящего договора.

6.3. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам или их части, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- 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.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор.

7.2. Соглашение об изменении или расторжении договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

7.3. В случае расторжения договора дата прекращения его действия согласовывается сторонами с таким расчетом, чтобы Заказчик имел возможность заключить договор на обслуживание дома другой организацией, а жильцы дома оплатили услуги Исполнителя за истекший месяц.

7.4. В случае досрочного расторжения договора, а также при его расторжении по истечению срока действия, сторонами должен быть решен вопрос о порядке использования остатка средств на специальном счете финансирования ремонтно-восстановительных работ (см. п.4.6 и п.4.7 настоящего договора). В частности, возможны следующие варианты использования указанных средств:

- покрытие убытков Исполнителя, если документально доказано, что эти убытки связаны с нарушениями условий договора потребителями услуг (неполная оплата услуг и т.п.);
- покрытие расходов Исполнителя на незавершенные работы (завершение которых оказалось невозможным в связи с расторжением договора);
- перечисление остатка средств на расчетный счет нового Исполнителя (в качестве начального взноса в специальный фонд финансирования ремонтно-восстановительных работ).

7.5. Односторонний отказ от принятых на себя в соответствии с условиями договора обязательств не допускается. По одностороннему требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен только по решению суда при существенном нарушении условий

договора другой стороной. Нарушение договора признается существенным, если оно влечет за собой для одной из сторон ущерб, в силу которого она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. В этом случае потерпевшая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных расторжением или изменением договора.

7.6. Требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны от этого требования либо неполучения ответа на данное требование в срок более _____ дней.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Споры и разногласия сторон решаются путем переговоров или в судебном порядке.

8.2. Все изменения договора оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью договора. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы, если в оговор не включены изменения, подписанные обеими сторонами.

8.3. Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Исполнителем

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

Заказчиком

Регистрация:

Почтовый адрес:

Паспорт серия:

Номер:

Выдан:

Кем:

Телефон:

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Исполнителем _____

Заказчиком _____