Договор на управление

г. Воронеж «____» _____ 20____ г.

_____,
собственник **кв. №** _____в доме **№**_____ по ул. _____, г. Воронеж, площадью _____ кв.м., с одной стороны, именуемый в дальнейшем ***«Собственник»*** и Общество с ограниченной ответственностью «Эра ИТ» в лице директора Куликова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ***«Управляющая компания»***, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется:

- организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме.
- организовать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме (состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.2. Собственник обязуется принимать и оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Стороны определили состав общего имущества многоквартирного дома:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая электрощитовые, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1.4. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

1. Права и обязанности сторон

1.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

2.1.2. Представлять интересы Собственника 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.

2.1.3. Обеспечивать содержание общего имущества многоквартирного дома, с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния.

2.1.4. Организовывать заключение договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

2.1.5. Организовывать обеспечение потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления в соответствии с действующим законодательством.

2.1.6. Обеспечивать аварийно-техническое обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, вести журнал учета заявлений граждан.

2.1.7. Своевременно информировать Собственника об изменении режима предоставления коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого Собственника месте (досках объявлений в подъездах, на официальном сайте управляющей компании и т.п.).

2.1.8. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.9. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ.

2.1.10. Организовывать начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные и прочие услуги.

2.1.11. Осуществлять контроль за соблюдением ***«Собственником»*** своих обязательств по содержанию и использованию общего имущества в многоквартирном доме и платежам;

2.1.12. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, жалоб собственников помещений в сроки, предусмотренные законодательством.

2.1.13. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы управляющей компании путем размещения объявлений (доски объявлений в подъездах многоквартирного дома, на официальном сайте управляющей компании). Режим работы Управляющей компании - адрес: г. Воронеж, ул. 60 лет ВЛКСМ, д.29А, с 8 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин. (понедельник-пятница), перерыв с 12-00 час. до 13-00 час., выходные суббота и воскресенье. Телефон круглосуточной аварийно-диспетчерской службы: 225-11-32; 238-15-17.

2.1.14. При обращении Собственника провести обследование дома и по решению общего собрания вносить предложения об оплате расходов на капитальный и текущий ремонты многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального (текущего ремонта, не предусмотренного нормативами) и организации их исполнения.

2.1.15. Предоставлять один раз в год, не позже первого квартала текущего года, отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем опубликования на официальном сайте управляющей компании http://эраит.рф.

1.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Исполнять свои обязательства самостоятельно или с привлечением сторонних Исполнителей, имеющих необходимое оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

2.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.3. С учетом собранных финансовых средств самостоятельно корректировать план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (при этом приоритетными являются аварийно-восстановительные работы).

2.2.4. Принимать участие в Общих собраниях Собственников.

2.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.6. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных установленных действующим жилищным законодательством РФ.

2.2.7. В заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.8. Производить расчет платы за потребленные коммунальные услуги по нормативу в помещениях с отсутствием индивидуальных приборов учета.

2.2.9. Предъявлять требования Собственнику по своевременному внесению платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственника Управляющей компании дома в связи с нарушением договорных обязательств.
2.2.10. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, ремонтом многоквартирного дома, представлять интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.
2.2.11. Заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели предусмотренные законодательством.
2.3. Собственник обязан:
2.3.1. Своевременно и в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. В случае задолженности за три и более месяцев обслуживание прекращается, при этом собственник не освобождается от обязанности внесения текущих и последующих платежей.
2.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
2.3.3.Бережно относиться к Общему имуществу, Объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.
2.3.4. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные, установленные законодательством Правила, в том числе соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
2.3.5. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности, согласовывать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении.
2.3.6. В обязательном порядке уведомлять Управляющую компанию, и в установленном порядке согласовывать все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания, перепланировку и переустройство жилого помещения. В случае несоблюдения данного требования Управляющая компания не несет ответственности за причиненный ущерб Собственнику или третьим лицам. Возмещение убытков производится за счет Собственника.
2.3.7. Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.
2.3.8. Немедленно сообщать Управляющей компании обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве выполнения работ по настоящему договору. В необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
2.3.9. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение Собственника, в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.
2.3.10. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей компании и в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.
2.3.11. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых потребителю, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений, и ежемесячно предоставлять Управляющей компании сведения о показаниях всех индивидуальных приборов учета, установленных в принадлежащем помещении. Установить индивидуальные приборы учета в течение 10 дней с момента подписания настоящего договора.
2.3.12. Допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.
2.3.13. В заранее согласованное с Управляющей компанией время (не чаще 1 раза в 3 месяца) обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета. Исходя из срока службы заблаговременно производить поверку индивидуальных приборов учета, а случае неисправности – замену индивидуальных приборов учета.
2.3.14. Своевременно представлять Управляющей компании сведения:
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих,
- о смене собственника с приложением подтверждающих документов о смене собственника.
2.3.15. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги потребитель уплачивает исполнителю пени в размере, установленном ЖК РФ, что не освобождает потребителя от внесения платы за коммунальные услуги. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
2.3.16. Подписывая настоящий договор, собственник дает, свое согласие оператору персональных данных - Управляющей Компании на обработку как общедоступных персональных данных в период действия настоящего договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передачу (в том числе третьим лицам), уточнение (обновление, изменение), использование его персональных данных: фамилия, имя, отчество: номер лицевого счета, адрес, сведения об оплате и задолженности за жилищно-коммунальные услуги, оказываемые в рамках данного Договора и других данных, с целью использования оператором персональных данных собственника для исполнения настоящего договора. С момента подписания настоящего договора согласие Собственника считается данным в соответствии требованиями Федерального закона «О персональных данных».
2.3.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.
2.4. Собственник вправе:
2.4.1. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
2.4.2. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления в соответствии с действующим законодательством путем: - получения от ответственных лиц информации об оказанных услугах и выполненных работах в установленные законодательством сроки;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- требования от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и недостатков;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
- требования от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.
2.4.3. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных недобросовестным выполнением Управляющей компанией своих обязанностей по Договору.
2.4.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.
2.5. Собственник не вправе:
2.5.1. Производить переоборудование инженерных сетей, имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей компанией.
2.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (максимально допустимая мощность включенных приборов не должна превышать в квартире, не оборудованной электроплитой - 5кВт\час., оборудованной электроплитой - 8кВт\час), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.
2.5.3. Использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из системы отопления на бытовые нужды), а также производить слив теплоносителя из системы отопления без письменного разрешения Управляющей кампании.
2.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

2.5.5. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (обшедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.
2.5.6. Самостоятельно устанавливать приборы учета. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
2.5.7. Собственник не имеет права самостоятельно, без письменного согласия управляющей компании производить монтаж кондиционерного оборудования, телевизионных антенн и других систем и устройств.

3. Цена и порядок расчетов

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги.
3.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:
1) плату за содержание и ремонт общего имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту, капитальному ремонту (при наличии решения собственников о согласии вносить данную плату) общего имущества в многоквартирном доме, в том числе техническое обслуживание лифтов, техническое освидетельствование лифтов,
2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.
3.3. Плата за услуги по оказанию работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении №1 к договору.
3.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества составляет 21,32 руб. за 1 м^2, в том числе: содержание и ремонт жилья – 16,23 руб./ м^2, техническое обслуживание лифта – 4,85 руб./ м^2, техническое освидетельствование лифта – 0,24 руб./ м^2.
Размер платы подлежит ежегодной индексации с учетом уровня инфляции. Индексация осуществляется исходя из изменения индекса потребительских цен за предшествующий год, рассчитанного государственными органами статистики Российской Федерации.
3.5. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с утвержденными тарифами для ресурсоснабжающих организаций, с учетом порядка определения платы за коммунальные услуги, указанном в Жилищном кодексе РФ и соответствующих Постановлениях Правительства РФ.
3.6. Стороны пришли к соглашению, что превышение объема коммунальных услуг, предоставляемых на общедомовые нужды, определенных исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
3.7. Размер платы, указанной в п.3.4., 3.5. настоящего Договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления и иным способом, установленным Жилищным Кодексом РФ. Изменение тарифов в период действия договора не требует его переоформления.
3.8. Размер платы за прочие услуги (антенна, домофон и др.) определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными поставщиками оказываемых услуг согласно заключенным договорам. Изменение поставщиками оказываемых услуг тарифов в период действия договора не требует его переоформления.
3.9. Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.
3.10. Расчетным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц. Собственник обязан произвести оплату не позднее 20-го числа месяца, следующего за текущим расчетным периодом.
3.11. Плата за услуги по настоящему договору вносится на основании единого платежного документа, представляемого Собственнику Управляющей компанией. При этом Собственник самостоятельно оплачивает услуги кредитных и иных организаций, осуществляющих прием платежей за жилищно-коммунальные услуги.
3.12. Не использование Собственником жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилищно- коммунальные услуги.
3.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
3.14. В случае необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Стороны определяют необходимый их объем, который оплачивается дополнительно, а также сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг). Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доли в праве общей собственности. Оплата производится Собственником на основании выставленного Управляющей компанией счета на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4. Ответственность сторон

4.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере, установленном действующим законодательством.
4.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
4.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 3 Договора.
4.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
4.5. Во всем остальном, что не оговорено в настоящем Договоре, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5. Особые условия

5.1. Все споры, возникшие в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров сторон. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в судебном порядке.
5.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они составлены в форме дополнительных соглашений и подписаны сторонами.
5.3. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
5.4. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания. Срок действия настоящего Договора 5 (пять) лет. Настоящий договор считается пролонгированным на тот же срок, если ни одна из сторон не заявит о его расторжении за один месяц до окончания срока его действия.
5.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, которые хранятся по одному у Управляющей компании и у Собственника.

6. Адреса, телефоны и банковские реквизиты сторон:

«Собственник»	*«Управляющая компания»*
ФИО_____ Регистрация_____ Местонахождение_____ Паспорт (серия, номер, когда и кем выдан)_____ _____ Контактные телефоны:_____ Подпись_____(_____)	**ООО «Эра ИТ»** Юридический адрес: г. Воронеж, Московский проспект, 147 в Фактический адрес: г. Воронеж, ул. 60- летия ВЛКСМ, д. 29А ИНН/КПП 3662193198/366201001 ОГРН 1133668039823 _____ 225-11-32- диспетчер 296-08-18- бухгалтерия 296-31-93 – паспортный стол _____ Куликов И.И.