

Договор управления многоквартирным домом № 39

Ульяновская область
Ульяновский район

«15» 09 2010 г.

ООО «Тимирязевское», в лице директора Петрова Александра Геннадьевича действующего на основании Устава и решения внеочередного Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 2 по ул. Мира № от «15» 09 2010 г.), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник (собственники) помещения по адресу:

ул. Мира, с. Новый Уренгой, многоквартирный дом № 2 кв. № 1-18, общей площадью 648 кв. м.:

(ФИО)

Тимофеева Тамара Григорьевна.

ул. Мира д 2 кв 10.

Паспорт: серия 7300 № 1383.91 выдан «15» 06, 2001 г.

ОВД Ульяновского района Ульяновской области.

ТМ

(ФИО)

Вайкова Наталья Владимировна.

ул. Мира д 2 кв 2.

Паспорт: серия 7304 № 218657 выдан «30» 09, 2004 г.

ОВД Ульяновского района Ульяновской области.

ВМ

(ФИО)

Трусыкина Татьяна Александровна.

ул. Мира д 2 кв 11.

Паспорт: серия 7303 № 939532 выдан «29» 08, 2003 г.

ОВД Ульяновского района Ульяновской области.

ТТ

(ФИО)

Балотцева Наталья Юрьевна.

ул. Мира д 2 кв 17.

Паспорт: серия 7304 № 256573 выдан «29» 01, 2005 г.

НБ

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Тимирязевское»
433315 Ульяновская область, Ульяновский
район, п.Тимирязевский, ул.Капитана
Каравашкина 8в
р/с 40702810169030002414 Сбербанк
России ОАО Ульяновское отделение 7002


_____ А.Г.Петров

МП



Собственник:

стр по даму _____ *Сев*

(ФИО, подпись)

(ФИО, подпись)

каширина _____ *ТТ*

(ФИО, подпись)

(ФИО)

Паспорт: серия _____ № _____ выдан « ____ » _____

(ФИО)

Паспорт: серия _____ № _____ выдан « ____ » _____

именуемый (именуемые) в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, з
настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартир
домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий пр
в нем собственников (и нанимателей), надлежащее содержание общего имуще
а также направленное на предоставление коммунальных услуг гр
проживающим в многоквартирном доме.

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников за плату обязуется
оказывать услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома (д
договор управления), находящегося по адресу:

Чкаловский район, с. Новое Уремь, ул. Мира

_____, д. 2, а именно:

а) на основании заключаемого с собственниками помещений договора выст
своего имени, но за счет собственников посредником в отноше
ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на
коммунальных ресурсов с целью получения собственниками коммунальных усл
ГВС, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения) надлежащего качества

б) на основании заключаемого с собственниками помещений договора выст
своего имени, но за счет собственников посредником в отношениях с под
организациями от имени, за счет и в интересах собственника в целях по
собственниками качественных услуг по выполнению работ по содержанию, т
ремонт, аварийно-диспетчерскому обслуживанию, вывозу и утилизации ТБО,
начислению и приему платежей за ЖКУ.

в) осуществление иной деятельности связанной с выполнением обязатель
договору на оказание услуг по управлению многоквартирным домом.

1.2. Заключение договоров на содержание и текущий ремонт общего им
многоквартирного дома осуществляется Управляющей организацией в соотве
перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, установленны
настоящего договора, с учетом качества, регламентируемым дейст
законодательством РФ.

(ФИО)

Тыркуцарова Валентина Ивановна
ул. Мира д. 2 кв. 1.

Паспорт: серия 7304 № 064913 выдан «27» 01. 2007

ОВД Тяньювского района Тяньювской области

(ФИО)

Тыркуцимин Максим Сергеевич
ул. Мира д. 2 кв. 6.

Паспорт: серия _____ № _____ выдан « _____ »

Свво о рождении 1-ВА №309679, выд Новоуренская
Сельской администрации Тяньювского р-она
Тяньювской области 17.08.98г.

(ФИО)

Минатова Надежда Константиновна
ул. Мира д. 2 кв. 16

Паспорт: серия 7306 № 530777 выдан «05» 09 2007

ТТ УРМВ России по Тяньювской области в
Тяньювском районе

(ФИО)

Паспорт: серия _____ № _____ выдан « _____ »

(ФИО)

Паспорт: серия _____ № _____ выдан « _____ »

(ФИО)

Паспорт: серия _____ № _____ выдан « _____ »

при этом расходы по оплате услуг почтового отделения оплачиваются собственником жилого помещения.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При неисполнении (частичном или полном) или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Собственником Управляющей организацией не несет ответственность за выполнение обязанностей, предусмотренных 2.1. настоящего Договора.

4.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.3. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договоры в рамках данного договора.

4.4. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступившее в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулируемые отношения, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.5. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организацией и третьим лицам, возникшие в результате действий Собственников нарушающего условия настоящего Договора.

4.6. Собственники несут полную ответственность за сохранность внутриквартирных инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.

4.7. Управляющая организация несет ответственность за качество выполняемых и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством РФ настоящим договором.

4.8. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный здоровью, имуществу Собственника в размере и порядке, определенном действующим законодательством РФ возникший вследствие неисполнения настоящего Договора в случае доказанности ее вины.

4.9. Собственники не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

4.10. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой возникло, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор вступает в силу «20» сентября 2010 г. и действует «20» сентября 2011 г.

5.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении в установленном законом РФ порядке.

... решение о выборе способа управления многоквартирным домом, принятое в соответствии с настоящим нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

3.8.1. Если собственники за 30 календарных дней до предстоящего собрания (календарного) не приняли на общем собрании легитимного решения о размере платы за управление многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на периоды с «1» 01 20 «31» 12 20 11 года определяется как произведение размера платы за работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и предельного изменения размера платы за жилое помещение, устанавливаемые на последующий год Федеральной службой по тарифам РФ (либо иного уполномоченного органа) пропорционально по видам предоставляемых жилищных услуг.

3.8.2. В случае отсутствия предельных индексов изменения размера платы, установленных в пункте 3.3.1. то вместо них применяется ставка рефинансирования ЦБ РФ на состоянию на 31 декабря года предшествующего расчетному.

3.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с условиями настоящего договора. Расходы, связанные с начислением, сбором и перечислением денежных средств за коммунальные услуги несут собственники в соответствии с фактическими затратами. Под фактическими затратами понимается компенсация вознаграждения специализированных организаций предоставляющих услуги по начислению, сбору и перечислению денежных средств за коммунальные услуги заключивших договор с Управляющей организацией.

3.10. Собственники вносят плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем в кассу «Тимирязевское»

3.11. В случае просрочки платежа Собственники уплачивают неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка России от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

3.12. Порядок информирования собственников о размере платы за жилищно-коммунальные услуги:

3.12.1. Управляющая организация обязана разместить на информационных досках подъездах многоквартирных домов и на информационном стенде в офисе управляющей организации информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, а также о месте и времени, когда собственники могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 10 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

Управляющая организация обязана предоставить по запросу собственников информацию о порядке расчета платы за коммунальные и жилищные услуги с указанием ссылки на нормативные документы, регулирующие данные правоотношения.

3.12.2. Управляющая организация обязана не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем за который производится оплата, подготовить платежные документы. Форма и содержание платежных документов для граждан по видам услуг определяются Управляющей организацией.

3.12.3. Собственники помещений обязаны самостоятельно получить в офисе Управляющей организации платежные документы и на основе их произвести оплату. В письменном заявлении собственника Управляющая организация обязана

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение, коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставка топлива).

3.2. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

3.2.1. Собственник несет бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

3.2.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на уровне, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

3.3. Плата за коммунальные услуги:

3.3.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами государственной власти Ульяновской области и органами местного самоуправления.

3.3.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с порядком, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306.

3.4. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается управляющей организацией, в соответствии с договором, по которому заключены договоры на период с « 1 » 10 20 10 года по « 20 10 » года составляет 8 руб. 88 коп. за 1 (один) квадратный метр площади жилого помещения за один календарный месяц.

3.5. Плата за оказание услуг по утилизации ТБО составляет 20 руб. за 1 (один) квадратный метр площади жилого помещения за один календарный месяц.

3.6. Собственники возмещают управляющей организации затраты по содержанию помещений (мест) общего пользования в полном объеме.

3.7. Расчетный период для оплаты жилья и коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3.8. Собственники не позднее чем за 30 календарных дней до начала оказания услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий календарный месяц обязаны принять решение об определении размера платы за жилое помещение для Собственников жилья.

оставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров мест обслуживания, проведения замеров температуры, проведения проверок на соответствие техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования отопительных элементов, снятия показаний индивидуальных приборов учета холодной воду, горячую воду, электроэнергию);

г) собственники квартир, оборудованных индивидуальными приборами учета, ежемесячно до 30 числа отчетного месяца обеспечить представление в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета;

у) извещать Управляющую организацию в течение 7 дней об изменении места проживания, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на одного месяца;

ф) при не использовании помещений в многоквартирном доме сообщить в Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника помещений для устранения аварийных ситуаций.

2.5. Собственникам запрещается:

а) совершать действия, предусмотренные п.53 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307;

б) причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме;

в) препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

г) заключать какие-либо договоры, касающиеся предмета настоящего договора с третьими лицами, минуя Управляющую организацию;

д) подключать приборы, оборудование и бытовые машины, потребляющие более 10 Киловатт или снижающие качество предоставляемых коммунальных услуг, а также использовать электроплиты в домах, где согласно технической документации, подведенный внутренний газопровод и предусмотрены газовые плиты, а также осуществлять перепланировку и переустройство жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, без необходимого разрешения;

е) при засорах полиэтиленовых канализационных труб пользоваться стальными проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом;

ж) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы применять металлические щетки;

з) проводить какие-либо работы на внутридомовых инженерных сетях, а также устанавливать индивидуальные приборы учета без получения соответствующего технического условия в Управляющей организации;

и) нарушать целостность пломб на приборах индивидуального учета без согласования с управляющей организацией.

2.6. Управляющей компании запрещается привлекать какие либо денежные средства под залог общедолевого имущества, либо любого другого имущества собственников.

ремонт в соответствии с требованиями п. 11.1 раздела 11 настоящего договора.

2.4. Собственники обязаны, а Управляющая организация вправе требовать:

а) ежемесячно в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в размере и порядке, утвержденном настоящим Договором;

б) бережно относиться к общему имуществу, придомовой территории и благоустройства многоквартирного дома, поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать законные интересы соседей, не производить складирование строительных материалов и крупногабаритного мусора в местах общего пользования многоквартирного дома, самостоятельно производить вывоз ремонтно-строительных отходов и крупногабаритного мусора;

в) осуществлять контроль за состоянием общего имущества в многоквартирном доме;

г) соблюдать и исполнять Правила пожарной безопасности в Российской Федерации, утвержденные Приказом МЧС от 18 июня 2003 года №313, Федеральный закон от 22 марта 1999 года №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года №170; Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №507, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 года №25 и иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ;

д) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящим Договором;

е) получить платежные документы для оплаты жилья и коммунальных услуг от организации, осуществляющей начисление, расчет и прием платы, указанные в настоящем пункте;

ж) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;

з) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

и) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

к) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, металлические и деревянные предметы;

л) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, потерь воды при протекании при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

м) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной системе;

н) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

о) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от механических нагрузок;

п) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные с наружной подводкой холодной воды) от воздействия высоких температур, механических ударов, нанесения царапин на трубы, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

р) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться влажной тряпкой;

без согласия Управляющей организации, произвести перенос ответствующую коммунальную услугу с момента последней проверки в соответствии с п. а) п 10.2. настоящего договора;

н) ограничивать и приостанавливать предоставление коммунальных услуг Собственникам и Нанимателям:

Без предварительного уведомления в случаях:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании сетей, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение и водоотведение;

- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также в случае необходимости их локализации и устранения.

- выявления факта самовольного подключения Собственника или Нанимателя к внутридомовым инженерным системам;

- получения соответствующего предписания уполномоченных или муниципальных органов, решение суда;

- использования Собственниками или Нанимателями бытовых машин (оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования.

Через один месяц после письменного предупреждения в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальных услуг, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Оповещением путем помещения объявлений в подъездах за 2-3 дня при проведении планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляются до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг считаются расторжением договора.

2.3. Собственники имеют право:

а) получать ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в соответствии с требованиями п.7.5. Договора;

б) совершать действия, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307;

в) осуществлять контроль за содержанием и текущим ремонтом Общего имущества Собственников в порядке, предусмотренном пунктом 7.4. настоящего Договора;

г) принимать участие в планировании текущего ремонта Общего имущества Собственников;

д) принимать участие в приеме выполненного ремонта Общего имущества Собственников, предъявлять претензии по качеству выполненного ремонта, устранению некачественно сделанного ремонта;

е) получать информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в соответствии с требованиями п. 3.7.;

ж) требовать оформления выполненных работ по текущему ремонту от Управляющей организации в соответствии с требованиями раздела 11 настоящего договора;

Собственников, нанимателей и арендаторов помещений многоквартирного дома, в том числе путем обращения в суд;

г) совершать действия, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307;

д) принимать в полном объеме или частично работы и услуги, а также устанавливать и фиксировать факт их неисполнения (полного или частичного) или ненадлежащего исполнения осуществленные, согласно заключенным договорам, предусмотренным подпунктами б и в пункта 2.1. настоящего Договора;

е) осуществлять проверку технического состояния общего имущества многоквартирного дома;

ж) осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и другими нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящего Договора;

з) в случае превышения объема денежных средств, собранных собственниками помещений, нанимателями жилых помещений, на оплату счетов-фактур, выставленных ресурсоснабжающими организациями по договорам ресурсоснабжения, заключенным в соответствии с условиями договора, не проводить корректировку, предусмотренную п.10.4.3. и п.10.7. настоящего Договора, а использовать данные средства в соответствии с п.п. и) и п.п. к) пункта 2.2. настоящего Договора;

и) средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищно-коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей за коммунальные услуги), оставлять на своем расчетном счете с обязательным дальнейшим направлением на проведение работ по текущему ремонту путем заключения договоров с подрядными организациями. Такие средства также могут быть направлены Управляющей организацией на возмещение убытков, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в Общее имущество средств, возмещение убытков по договорным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, явившихся следствием неисполнения собственниками своих обязательств, а также на покрытие расходов на обслуживание общедомовых приборов коммерческого учета, пожарной сигнализации. Если данные денежные средства не использованы на вышеуказанные цели, то они могут быть направлены на формирование фонда Капитального ремонта многоквартирного дома по решению общего собрания Собственников. В отношении денежных средств, полученных за счет экономии Управляющая организация ведет выделенный учет.

к) привлекать инвестиционные средства в Общее имущество в целях экономии по возможности экономии по предоставлению коммунальных и жилищных услуг последующим возмещением за счет экономии по предоставлению коммунальных и жилищных услуг. В случае если Управляющая организация не может гарантировать получение экономии от предоставления жилищных и коммунальных услуг, то привлечение инвестиционных средств в Общее имущество обязано согласовываться Собственниками. До полного возмещения инвестиционных средств оборотные средства, установленные за счет инвестиционных средств являются собственностью Управляющей организации, либо иной организации с которой у Управляющей организации заключен договор на привлечение инвестиционных средств;

л) заключать договоры на размещение рекламы, аренды мест общего пользования, другого общедолевого имущества, фасадов зданий в коммерческих целях;

м) в случае отказа собственников предоставить доступ в жилое помещение для проведения контроля за показаниями индивидуальных приборов учета, либо не

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

1. Управляющая организация обязана, а Собственники уполномочивают ее:

- а) осуществлять управление, обеспечить (лично или силами третьих лиц) предоставление услуги по содержанию и выполнение работ по текущему ремонту многоквартирного дома, согласно условиям настоящего Договора;

- б) заключать договоры от своего имени, но за счет и в интересах Собственников в соответствии с условиями договора, на ресурсоснабжение, водоотведение, утилизацию твердых бытовых отходов, выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ;

- в) контролировать выполнение подрядными организациями обязательств, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307;

- г) осуществлять контроль и надзор за исполнением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами, фиксировать факты неисполнения (частичного или полного) или ненадлежащего исполнения ими обязательств и причинения вреда имуществу Собственников;

- д) разрабатывать и оформлять финансовую, бухгалтерскую техническую документацию, связанную с исполнением настоящего Договора;

- е) осуществлять расчет, начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных и прочих услуг и работ лично, либо иной организацией по усмотрению Управляющей организации;

- ж) осуществлять контроль за состоянием внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома в соответствии с требованиями к эксплуатации и ответственности Управляющей организации;

- з) осуществлять прием заявлений, жалоб, предложений и обращений Собственников, а также направлять им ответы на них;

- и) предоставлять Собственникам справки, акты и иные документы, связанные с исполнением настоящего Договора по требованию Собственников;

- к) предоставлять ежегодно в течение второго квартала текущего года Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии с п.7.5.;

- л) предоставлять информацию об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями п.3.7. настоящего договора;

- м) информировать собственников о выполненных работах по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с разделом 11.1. настоящего договора;

- н) оформить Акты выполненных работ по текущему ремонту в соответствии с разделом 11 настоящего договора.

2.2. Управляющая организация имеет право, а Собственники предоставляют:

- а) осуществлять управление, заключать договоры от своего имени, но за счет и в интересах Собственников, в соответствии с условиями договора управления многоквартирным домом;

- б) представлять интересы Собственников в органах государственной власти субъектов РФ и местного самоуправления, контрольных, надзорных, судебных органах, а также в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

9. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

9.1. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом, передаваемой при заключении договора управления.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

10.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с требованиями Постановления Правительства от 23.05.2006г. № 307 «О предоставлении коммунальных услуг гражданам».

11. ПОРЯДОК ПРИЕМА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

11.1. Управляющая организация обязана информировать собственников о времени приемки работ путем размещения объявлений на информационных досках (расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома).

11.2. По результатам приема выполненных работ оформляется Акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывают: представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядной организации и собственники через представителя - старшего по дому - либо инициативной группой, избранной на общем собрании. Выполненные работы считаются утвержденными после подписания Акта выполненных работ.

11.3. В случае если собственники не выбрали на общем собрании старшего по дому или инициативную группу, либо лично не изъявили желание на участие в приемке работ, то все работы, выполненные в течение четырех рабочих дней после подписания Акта выполненных работ в течение четырех рабочих дней после истребования, о месте и времени приемке работ размещенных на информационных досках, расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома, то все работы по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными после подписания Акта выполненных работ представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации и считаются принятыми сторонами настоящего договора.

<p>жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях и относящихся к местам общего пользования, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома.</p>	<p>в течение смены</p>
<p>2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, и др.).</p>	<p>1 раз в год</p>
<p>3. Прочистка канализационного лежака.</p>	
<p>4. Проверка исправности канализационных вытяжек.</p>	
<p>5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.</p>	
<p>6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.</p>	
<p>Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период</p>	
<p>Укрепление водосточных труб, колен и воронок.</p>	<p>При обнаружении во</p>
<p>Расконсервирование и ремонт поливочной системы.</p>	<p>осмотров</p>
<p>Ремонт просевших отмосток.</p>	
<p>В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период</p>	
<p>Замена разбитых стекол окон в местах общего пользования.</p>	
<p>Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.</p>	
<p>Укрепление парапетных ограждений.</p>	
<p>Проверка исправности слуховых окон.</p>	
<p>Регулировка и испытание систем центрального отопления.</p>	
<p>Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.</p>	
<p>Консервация поливочных систем.</p>	<p>1 раз в год</p>
<p>Проверка состояния продухов в цоколях зданий.</p>	<p>1 раз в год</p>
<p>Утепление наружных водоразборных кранов и колонок.</p>	<p>1 раз в год</p>
<p>Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров</p>	<p>в течение смены</p>
<p>Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.</p>	<p>1 раз в месяц</p>
<p>Уплотнение сгонов.</p>	
<p>Прочистка внутренней канализации (стояки).</p>	
<p>Прочистка сифонов.</p>	
<p>Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.</p>	
<p>Укрепление трубопроводов.</p>	
<p>Проверка канализационных вытяжек.</p>	
<p>Мелкий ремонт изоляции.</p>	
<p>Смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.</p>	
<p>0. Устранение мелких неисправностей электропроводки.</p>	
<p>Д. Прочие работы</p>	
<p>Регулировка и наладка систем то же вентиляции..</p>	

оу внутриквартирными границами.

1. Горячее и холодное водоснабжение – место присоединения внутриквартирных трубопроводов горячего и холодного водоснабжения к вентилям (крачам) стояка ХВС дома.

2. Канализация – место соединения тройника в квартире на стояке канализационной разводкой;

3. Отопление – место соединения с верхней и нижней пробками теплоносителя в радиаторы системы центрального отопления;

4. Электроснабжение – место соединения с индивидуальным (квартирным) электросчетчиком учета электрической энергии, установленным согласно проекта, к внутриквартирным электросетям.

7.3. Контроль за содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке предусмотренном п.4 настоящего Договора содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491.

7.4. Управляющая организация не является потребителем и продавцом коммунальных и жилищных услуг.

7.5. Управляющая организация в течение второго квартала текущего года готовит отчет Собственников помещений в многоквартирном доме о выполнении обязательств по управлению за предыдущий год. Управляющая организация обязана предоставить отчет о выполнении договора управления за предыдущий год собственнику, заключившему договор управления.

7.6. Собственники по настоящему договору уполномочивают Управляющую организацию на расторжение ранее заключенных договоров между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией, осуществляющими обслуживание и/или эксплуатацию общего имущества собственников многоквартирного дома минуя управляющую организацию.

7.7. Условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода, а также дата начала и (или) окончания отопительного периода устанавливаются собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно при наличии таких домов автономной системы отопления, путем принятия по данному вопросу легитимного решения Общего собрания собственников помещений. Протокол собрания направляется в Управляющую организацию.

7.8. Если собственники помещений в многоквартирном доме не установили условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода или даты начала (или) окончания отопительного периода, и не направили соответствующее заявление в Управляющую организацию, а также если тепловая энергия для нужд помещений подается по сети централизованного теплоснабжения, то Управляющая организация начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом местного самоуправления.

8. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, КОММУНАЛЬНЫМ УСЛУГАМ

Виды услуг и работ	Периодичность
А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов	в течение смены
1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, обслуживающих более	

Решение о досрочном расторжении договора должно быть принято на общем собрании собственников многоквартирного дома в форме очного голосования, при котором для расторжения договора должно проголосовать более 75% собственников многоквартирного дома. В случае если такое решение будет принято, то до расторжения договора Собственники должны компенсировать Управляющей организации понесенные ею затраты на выполнение работ, предусмотренных настоящим договором. При наличии у Управляющей организации неиспользованных средств она обязана передать их Собственнику.

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию сторон. В случае обоюдного согласия на расторжение настоящего договора собственниками многоквартирного дома может быть принято на общем собрании собственников многоквартирного дома, при условии, что участие в собрании более 50% собственников и большинство из принявших участие в голосовании высказались за расторжение настоящего договора.

5.5. Полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.

5.6. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, либо передачей управления Многоквартирным домом другой управляющей организации Собственники обязаны компенсировать Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе на осуществление работ, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем письменных переговоров.

6.2. В случае не достижения согласия Сторонами, спор передается на рассмотрение судов по подведомственности: общей юрисдикции, мировому судье или арбитражному суду, осуществляющие свою деятельность на территории города Ульяновска Ульяновской области, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Условия настоящего Договора признаются утвержденными решением общего собрания многоквартирного дома. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписанные и заверенные уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

7.2. Границами эксплуатационной ответственности Управляющей организации инженерным сетям являются:

а) внешняя граница – внешняя граница стены многоквартирного дома, а граница эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью входящей в многоквартирный дом. В случае, когда имеются внешние инженерные сооружения, которые переданы в Управляющую организацию и входят в состав имущества собственников многоквартирного дома, внешней границей эксплуатационной ответственности являются места подключения этих инженерных сетей к коммунальным энергоснабжающим (ресурсоснабжающим) организациям;