

Договор № 40/13-40
управления многоквартирным домом

г.Димитровград

«01» ноября 2013 г.

ООО «Сансервис», в лице директора Куликова Артема Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Димитровград, пр. Автостроителей, д.19 именуемые в дальнейшем **Собственники помещений**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения и предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №19 по пр. Автостроителей от «01» октября 2013 года и в соответствии с Главой 6 и ст. ст. 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией по заданию Собственников помещений в течение срока, указанного в п. 8 настоящего Договора, за плату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений.

1.3. Объектом управления по настоящему Договору является общее имущество многоквартирного 9-этажного дома, расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Димитровград, пр. Автостроителей дом №19.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Собственники помещений обязаны:

2.1.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме;

2.1.2. Вносить плату за управление многоквартирным домом пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество;

2.1.3. Вносить плату за коммунальные услуги согласно п. 3 и 4 настоящего Договора;

2.1.4. При предполагаемом отсутствии в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников или морозильных камер.

2.1.5. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству, перепланировке помещения.

2.1.6. Руководствоваться ФЗ №261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности" при планировании работ и осуществлении необходимых мероприятий по реализации вышеуказанного закона.

2.1.7. Самостоятельно проводить обследование инженерных сетей, входящих в состав общего имущества, но расположенных в жилом помещении собственника. В случае обнаружения неисправности собственник обязан немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию; в противном случае последняя снимает с себя ответственность в связи с бездействием собственника.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. №416.

2.2.2. Выполнять работы и услуги по содержанию общего имущества согласно Правилам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (п. 10 и 11) «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

2.2.3. Предоставлять коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

2.2.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов;

2.2.5. Предоставлять информацию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства №731 от 23.09.2010 г.).

2.3. Собственники помещений вправе:

2.3.1. Пользоваться жилым помещением в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;

2.3.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

2.3.3. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных законодательством РФ.

2.3.4. Требовать от Управляющей организации страхования своей ответственности в порядке, установленном действующим законодательством;

2.3.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством:

- получения от ответственных лиц информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- 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 проверки полноты и своевременности их устранения.

2.3.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами;

2.4. Управляющая организация вправе:

2.4.1. Взимать с Собственников помещений плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном договором управления многоквартирным домом, с даты начала выполнения обязательств, возникших согласно условиям настоящего Договора;

2.4.2. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра;

2.4.3. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт 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 ремонта;

2.4.4. Собственники предоставляют право Управляющей организации запрашивать данные по начислениям и оплате жилищно – коммунальных услуг, а так же сбор, хранение, обработку и предоставление своих персональных данных по паспортному столу.

3. Цена Договора и порядок ее определения

3.1. Цена договора управления устанавливается (по соглашению Сторон) как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, перечень и объем которых определяется в соответствии с Приложением № 3.6 к настоящему Договору, и составляет 1222594,56 (один миллион двести двадцать две тысячи пятьсот девяносто четыре руб., 56 коп.) руб. в год.

3.2. Плата за управление многоквартирным домом для Собственников помещений включает в себя выполнение работ и услуг согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.

3.3. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома для Собственников помещений включает в себя плату за управленческие услуги, услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и составляет 15,84 руб. с 1 кв.м., в том числе 13,26 руб. с 1 кв.м. за содержание общего имущества и 2,58 руб. с 1 кв.м. за текущий ремонт общего имущества согласно приложению №6.

3.4. Плата за коммунальные услуги для Собственников помещений включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим Договором рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Ульяновской области. Собственниками устанавливается следующий порядок расчета: при превышении объема, установленного исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом, рассчитанным по нормативу, распределяется пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4. Порядок внесения платы по договору и иные условия

4.1. Плата по настоящему Договору вносится Собственниками помещений Управляющей организации не позднее 10-го числа следующего месяца, следующего за расчетным;

4.2. Адрес внесения платы по настоящему Договору определяется и предоставляется Управляющей организацией в срок не позднее 10 дней с момента заключения Договора посредством размещения указанной информации в общедоступном месте.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, может изменяться управляющей организацией в соответствии с установленным предельным индексом изменения размера платы граждан за жилые помещения, или на величину предельного индекса роста потребительских цен на очередной период в случае изменения нормативно – правовых актов, удорожания в связи с инфляционными или иными процессами стоимости материалов и работ, в случае изменения стоимости услуг сторонних организаций (ООО "РИЦ", ООО "СЭТ", ООО СФ "Лифтсервис", ООО "Газпром газораспределение Ульяновск" филиал в г. Димитровград и иные организации) на величину удорожания данных услуг, но не чаще одного раза в календарном году.

4.4. Собственники помещений уполномочивают Председателя Совета дома на подписание им договора управления с ООО "Сансервис", выступать в суде в качестве представителя собственников и иным делам, связанных с управлением дома и предоставлением коммунальных услуг. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора через уполномоченного представителя (Председатель Совета дома), которому предоставляется право подписи всех приложений, дополнений, изменений, актов и иных документов, связанных с исполнением настоящего Договора. Право подписи по настоящему Договору предоставляется: Рудневу Ю.В.

4.5. Собственники помещений уполномочивают членов Совета дома решать и утверждать размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а так же перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5. Порядок осуществления контроля выполнения управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

5.1. Управляющая организация предоставляет по запросу Собственников помещений в многоквартирном доме информацию, связанную с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом в сроки и в порядке определенные Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства №731 от 23.09.2010 г.).

5.2. Управляющая организация предоставляет Собственникам помещений ежегодный отчет о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями в срок не позднее 30 дней со дня окончания финансового года.

5.3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе ознакомиться с расположенным на досках объявлений, находящихся в подвездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;

5.4. Ежегодный отчет Управляющая организация размещает на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а так же на официальном сайте управляющей организации.

5.5. Извещения о проведении собраний (очередных, внеочередных), уведомления о принятых решениях на общих собраниях и иная информация от управляющей организации предоставляется собственникам путем размещения объявлений, либо уведомлений на 1-м этаже каждого подъезда дома.

6. Форс-мажорные обстоятельства

6.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельства непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предьявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

7.3. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, выбор иной управляющей организации, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в общее имущество дома (работы проведенные авансом по содержанию и ремонту общего имущества дома)

8. Действие Договора

8.1. Договор заключается сроком на 3 года.

8.2. Договор вступает в силу с «01» ноября 2013 года.

8.3. Если за два месяца до истечения срока действия договора ни одна из сторон письменно не заявит о своем намерении прекратить договор по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Прочие условия

9.1. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Управляющей организации, второй — у представителя Собственников помещений, определенный в пункте 4.4. настоящего Договора.

9.2. Собственники помещений вправе получить копию настоящего Договора. Настоящий договор размещен на официальном сайте управляющей организации.

9.3. В случае прекращения у собственника жилого помещения права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый собственник присоединяется к настоящему договору по умолчанию.

9.4. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью. Срок действия Приложений №№4,5,6 устанавливаются на один финансовый год. По истечению года Стороны подписывают новую редакцию Приложений №№4,5,6 на следующий период.

9.5. К настоящему договору прилагаются:

- Приложение №1 - Список собственников жилых (нежилых) помещений;
- Приложение №2 - Состав общего имущества многоквартирного дома №19 по пр. Автостроителей
- Приложение №3 - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом;
- Приложение №4 - Акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома № 19 по пр. Автостроителей;

Приложение №5 - Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору;
 Приложение №6 - Перечень услуг и работ за содержание и ремонт жилья в многоквартирном доме по адресу: пр. Автостроителей д.19.

10. Реквизиты и подписи Сторон:

10.1. Управляющая организация: ООО «Сансервис»


433513, Россия, Ульяновская обл., г.Димитровград, ул. Западная д.20, тел/факс (84235) 5-05-96

ИНН 7302029577 КПП 730201001 Р/с 40702810210020000556

Филиал ОАО «БИНБАНК» в Ульяновске К/с 30101810100000000887 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ульяновской области. БИК 047308887 ОГРН 1057302040655

Директор




 _____ А.С.Куликов

10.2. Председатель Совета дома:


 _____ Ю.В.Руднев

Настоящий договор утвержден на общем собрании собственников многоквартирного дома №19 по пр. Автостроителей - Протокол №4/2013 от 01.10.2013 г.