

«05» Июня 2013 года

г. Дмитровград

Общество с ограниченной ответственностью "ЖКХ-РИС", в лице директора Торосяна Д.С., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны, и **Председатель Совета многоквартирного дома**, в лице Батушкин С.Р., действующий (ая) в интересах собственников помещений многоквартирного дома, расположенного, по адресу: Ульяновская область, г. Дмитровград, улица Свирская, дом 27 А, являющийся собственником на основании: Свидетельства УЖ № 432 408, выданное _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее-Договор).

1. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании, решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №27 А по улице Свирская, от «26» апреля 2013 года и в соответствии с Главой 6 и ст. 161,162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация, по заданию собственника и за его счет в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в согласованные сроки по адресу: Ульяновская область, г. Дмитровград, улица Свирская, дом №27 А, а также предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимых объемах собственнику либо иным лицам, являющимся пользователями принадлежащих собственнику помещений.

2.3. Состав общего имущества собственников помещений определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ №491 от 31 августа 2006 г. «Об утверждении правил содержания имущества в многоквартирном доме».

Состав общего имущества многоквартирного дома и около домового территории, в отношении которого осуществляется управление, указан в техническом паспорте на строение: 433513, Ульяновская область, г. Дмитровград, ул. Свирская, дом 27 А (Приложение 2).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

3.1. Цена договора управления устанавливается собственниками помещений многоквартирного дома, как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, перечень и объем которых определяется в соответствии с Приложением 3,4,5,8 к настоящему Договору.

3.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома для Собственников помещений включает в себя плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяемую в соответствии с техническим состоянием дома согласно Приложению № 6 к настоящему Договору. Плата за содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя работы и услуги согласно Приложению № 8 к настоящему Договору. Плата за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя работы и услуги согласно Приложению № 5 к настоящему Договору.

3.3. 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, согласно Приложению № 6 к настоящему Договору.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется:

- на основании показаний индивидуальных приборов учета,
- при отсутствии индивидуальных приборов учета у Собственников жилых помещений определяется по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденными уполномоченными органами, в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Ульяновской области.

3.5. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ, невыполнение работ надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность Управляющей организацией, производится перерасчет платы по настоящему Договору в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 «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 надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.6. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных в пункте 4.1 настоящего Договора начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день задержки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно в соответствии с ч.14 ст. 15 ЖК РФ, Постановлением Правительства №354.

3.7. При отсутствии индивидуальных приборов учета расчет платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения) производится с учетом временных жильцов на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих и (или) пребывающих в жилом помещении пропорционально количеству прожитых дней подписанного членами Совета многоквартирного дома и Управляющей организацией.

3.8. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в жилом помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с действующим законодательством РФ.

работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их стоимость сверх установленного тарифа на ремонт и содержание, в соответствии с принятым собственниками решением. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем, имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником в соответствии с актом или техническим заключением управляющей компании и иных организаций.

3.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника по отдельному договору. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается на основании технического заключения специалистов управляющей организации. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

3.11. Не использование жилых помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленным действующим законодательством. Перерасчет платы по услугам «содержание и ремонт жилья», «теплоснабжение» не производится.

3.12. При использовании управляющей организацией помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, управляющая организация обязана заключить договор на аренду помещения с Собственником дома.

4. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

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 по средствам размещения указанной информации в общедоступном месте.

4.3. При не оплате или неполной оплате Собственником за жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг данному собственнику, через 1 месяц после направления письменного предупреждения данному собственнику.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Управляющая организация обязана:

5.1.1. Ежегодно предоставлять Совету многоквартирного дома отчет о выполнении Договора за истекший год не позднее первого квартала после окончания отчетного года.

5.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости — сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений, в рамках начисляемых денежных средств с жителей дома № 27 А по ул. Свирская г. Димитровграда, в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (Приложение № 4 к настоящему Договору), а также «Перечнем работ, связанных с ремонтом общего имущества многоквартирного дома» (Приложение 5 к настоящему Договору). Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту

общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с видами работ и услуг, входящих в размер платы за содержание и ремонт жилых помещений.

5.1.3. Предоставлять коммунальные услуги по тепло-, электро-, горячему, холодному водоснабжению, водоотведению в необходимых объемах, надлежащего качества, безопасные для жизни, здоровья и, не причиняющие вреда имуществу собственника, в соответствии с требованиями законодательства РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим договором;

5.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договора на предоставление ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг;

5.1.5. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов;

5.1.6. Проводить осмотр технического состояния общего имущества многоквартирного дома с оформлением акта осмотра в соответствии с требованием жилищного законодательства РФ;

5.1.7. Управляющая организация обязана по первому требованию Председателя многоквартирного дома предоставить в письменном виде показания с общедомовых приборов учёта всех видов предоставленных коммунальных услуг, но не более одного раза в месяц.

5.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц - пользователей, принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.

5.1.9. Организовывать работы по ликвидации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также порчи их имущества.

5.1.10. Вести и хранить, имеющуюся в наличии техническую документацию на многоквартирный дом, внутри домовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства. По заявлению Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

5.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет и устранение указанных недостатков.

5.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

5.1.13. Организовать выдачу технических условий на установку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг. Принимать индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг в эксплуатацию, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

5.1.14. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта, отражающего нанесение ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

5.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

5.1.16. Ежегодно планировать работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния.

5.1.17. При наличии решения общего собрания собственников помещений о выборе Совета многоквартирного дома из числа собственников признать его, как представителя собственников многоквартирного дома.

5.1.18. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ по ремонту общего имущества с участием (оформлением) Председателя Совета многоквартирного дома, если работу выполняет сама управляющая компания, с визированием актов выполненных работ по содержанию общего имущества, в том числе, если к выполнению работ привлекалась подрядная организация. Заблаговременно уведомлять Председателя Совета

5.1.19. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника в соответствии с Постановлением правительства №491.

5.1.20. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих разрешений общего собрания собственников многоквартирного дома по конкретному предложению.

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2.2. Организовать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещении Собственника, а также проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.2.3. Организовать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета, с составлением актов.

5.2.4. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей, в установленном порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг в рамках Договора.

5.2.5. В случае возникновения аварийной ситуации в многоквартирном доме самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт для проведения работ необходимых для ликвидации аварии. Управляющая организация производит данные работы и оформляет акт выполненных работ и дефектную ведомость.

5.2.6. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора, (или к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

5.2.7. Требовать доступа в помещения Собственников при необходимости:

- производства аварийных работ;
- проведения осмотров инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения Собственников;
- для проведения капитального ремонта;
- для проведения замеров температуры;
- для проведения контроля за показаниями индивидуальных (квартирных) приборов учета не чаще 1 раза в квартал.

В случае отказа Собственника предоставить доступ в жилое помещение для указанных целей или не предоставления показаний приборов индивидуального учета, либо при установленном нарушении пломбы на индивидуальном квартирном приборе учета, несвоевременное предоставление документов о поверке приборов учета управляющая организация вправе произвести перерасчет за соответствующую коммунальную услугу в соответствии с нормативами потребления коммунальной услуги, утвержденными нормативно-правовыми актами Правительства РФ и Ульяновской области;

5.3. Собственник обязан:

5.3.1. Использовать жилое помещение (квартиру) в многоквартирном доме № 27 по ул.Свирская г. Димитровграда по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ.

5.3.2. Своевременно и полностью (ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за прошедшим) вносить плату за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятое в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся помещением. В случае не предоставления собственниками помещений в многоквартирном доме, а также лицами, пользующимися помещениями на законных основаниях, не позднее 25 числа каждого месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в помещениях жилых домов, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных нормативов. Данные о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в помещениях жилых домов предоставлять в ООО «ЖКХ-РИС» по адресу: г. Димитровград, ул. Западная, д.20 или по телефону 5-25-52.

5.3.3. Допускать в жилое помещение в заранее согласованное время работников Управляющей компании и подрядной организации, выполняющей работы по ремонту и содержанию жилого дома по договору подряда, заключенному с Управляющей компанией, для:

- осмотра состояния инженерного оборудования, приборов учета коммунальных ресурсов;
- выполнения необходимых ремонтных работ, в том числе неотложных, при возникновении аварийных ситуаций;
- в целях контроля над потреблением энергетических и иных ресурсов коммунальных услуг.

5.3.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей и реконструкцию без согласования с Управляющей компанией (необходимо получение технических условий);
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электроприборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых электрических сетей, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) не производить монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей компанией (необходимо получение технических условий);
- д) не допускать выполнение работ и совершения других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества многоквартирного дома, не производить переустройства и перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, в том числе и с Управляющей компанией;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома ;
- з) не допускать бесхозяйственного обращения с принадлежащим на праве собственности жилым помещением, поддерживать его в надлежащем состоянии;
- и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- к) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- л) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- м) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.30 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00).

5.3.5. Своевременно сообщать Управляющей компании обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элемента здания и придомовой территории, а также других

ущественных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве исполнения работ по Договору.

5.3.6. Своевременно сообщать Управляющей компании сведения о количестве граждан, совместно проживающих и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права и льготы для расчета платежей за услуги по договору.

5.3.7. При не использовании помещения (й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу по их вине. Информацию сообщать в Управляющую организацию.

5.4. Собственник вправе:

5.4.1. Выступать с инициативой проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

5.4.2. Вносить предложения, касающиеся содержания и ремонта общего имущества дома;

5.4.3. Обращаться в управляющую организацию с заявлениями, жалобами по вопросам управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, а также предоставления качественных коммунальных услуг;

5.4.4. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, после государственной регистрации права собственности на помещение и по согласованию с Управляющей организацией.

5.4.5. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.

5.4.6. Требовать изменения размера платы и получать от управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате:

а) 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;

б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, Управляющая организация несет ответственность в соответствии с законодательством РФ и настоящим договором.

6.2. Управляющая организация в полном объеме несет ответственность по обязательствам третьих лиц, с которыми она заключила договор подряда.

6.3. Собственник несет ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий Собственника, нарушающих условия настоящего Договора на основании акта.

6.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и нарушении порядка установленного ч.14 ст.155 ЖК РФ плательщик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом Управляющая организация вправе требовать с Собственника компенсацию убытков связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

7.1. Управляющая организация представляет на собрание собственников жилья многоквартирного дома 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 течении первого квартала со дня окончания финансового года.

7.2. Указанный отчет Управляющая организация размещает в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка. На котором расположен многоквартирный дом.

7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом вправе ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем 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.

8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

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

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

8.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг и согласован с Собственниками.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

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

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

9.4. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством

9.5. 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.

9.6. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с гл. 29 ГК РФ Управляющая организация: вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, понесенных до момента расторжения настоящего договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему договору считается исполненным с момента возмещения Собственником указанных расходов.

10. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключается на два года.

10.2. Договор вступает в силу с «01» июля 2013 года.

10.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении или изменении договора управления многоквартирным домом за 30 календарных дней до окончания срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

10.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между управляющей организацией и собственником.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Договор составлен на 5 листах в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Управляющей организации, второй – у Председателя Совета многоквартирного дома.

11.2. Собственники помещений вправе получить заверенную копию настоящего Договора.

11.3. 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 после полного погашения задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

11.4. Все приложения к настоящему Договору, а также к дополнительным соглашениям оформленным в порядке, установленном настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

11.5. Границами эксплуатационной ответственности Управляющей организации по инженерным сетям являются:

а) внешняя граница - внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора 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 сети и сооружения, которые переданы в Управляющую организацию и входят в состав общего имущества собственников многоквартирного дома, внешней границей эксплуатационной ответственности являются места подключения этих инженерных сетей к коммуникациям энергоснабжающих (ресурсоснабжающих) организаций города;

б) внутренняя граница:

Горячее и холодное водоснабжение - место присоединения внутриквартирных трубопроводов горячего и холодного водоснабжения к вентилям (кранам) стояков ГВС и ХВС дома включая вентиль.

Канализация - место соединения тройника в квартире на стояке канализационной разводкой;
Отопление - место соединения с верхней и нижней пробками на входе теплоносителя в радиаторы системы центрального отопления;
Электроснабжение - место соединения с индивидуальным (квартирным) прибором учета электрической энергии, установленным согласно проекта, к внутридомовым электросетям.

Приложения:

1. Список собственников жилых (нежилых) помещений;
2. Состав общего имущества многоквартирного дома № 27 А, ул. Свирская;
3. Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом;
4. Перечень работ и услуг по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения;
5. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества и сроки их проведения;
6. Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору;
7. Акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома;
8. Смета затрат по содержанию и ремонту многоквартирного дома на год.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «ЖКХ-РИС»

Россия, 433513, Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Западная, д. 20,

тел бух. 4-84-33, факс 4-84-31

ИНН 7329007919 КПП 732901001

Филиал ОАО Банк АВБ в г. Димитровграде г. Димитровград

р/счет 407028109001500001238, к/счет 30101810300000000836, БИК 047311836

Директор _____

М.П.



Д.С. Торосян

Председатель Совета МКД: _____

Барагдин В.В.

Председатель КУИГ _____

М.П.

**Состав общего имущества
многоквартирного дома № 27 А по ул. Свирская**
(составлен на основании Постановления правительства РФ)


1. 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, чердаки, технические этажи, 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);
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома;
4. 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);
5. Механическое, электрическое, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.
В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений.
9. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии.
10. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования.
11. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
12. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Стороны:

Директор

Председатель Совета МКД

Председатель КУИГ


Д.С. Торосян


З. Зайнаб



Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень услуг, работ	
1	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
2	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3	Заключение договоров теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоотведения
4	Начисление и сбор платы за коммунальные услуги (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения), взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг (через ООО ДФ РИЦ)
5	Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
6	Предоставление устных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
7	Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача паспортной службой справок (через ООО ДФ РИЦ)
8	Информирование граждан-собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги

Стороны:

Директор



Д.С.Торосян

Председатель совета МКД



Председатель КУИГ



Перечень работ по обслуживанию и содержанию общего имущества
многоквартирного 9-ти этажного дома № 27 «а» по ул. Свирская

№	Наименование работ по заявкам	Предельный срок исполнения
1.	Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения (в составе общего имущества)	
1.1.	Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование: - Смена прокладок в водопроводных кранах; - Уплотнение сгонов; - Устранение засоров; - Набивка сальников в водоразборной арматуре с устранением утечки; - Ревизия запорной арматуры (вентилей, задвижки)	В течение смены не более 24 часов с момента получения заявки.
1.2.	Очистка чугунных труб и фасонных частей от нароста.	По мере необходимости.
1.3.	Заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках.	По мере необходимости.
1.4.	Прочистка внутренней канализации.	По мере необходимости.
1.5.	Проверка исправности канализационных вытяжек.	В соответствии с планом.
2.	Обслуживание систем (в составе общего имущества и в жилых помещениях).	
2.1.	Устранение незначительных неисправностей в системах отопления: - Устранение неисправностей, обогревающих элементов (батареи, регистры) мест общего пользования. - Регулировка трехходовых кранов; - Набивка сальников; - Мелкий ремонт теплоизоляции (до 1 пог.м.); - Устранение течи в трубопровода, приборах и арматуре; - Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотделителей, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; - Очистка от накипи запорной арматуры и др.	В течение смены не более 24 часов с момента получения заявки.
2.2.	Наладка и регулировка систем отопления с ликвидацией непрогревов, задвоздушивания.	В течение смены.
2.3.	Замена при течи отопительных приборов и полотенесушителей (стандартных)	В течение смены.
3.	Обслуживание системы электроснабжения (в составе общего имущества).	
3.1.	Освещение.	Ежедневно.
3.2.	Устранение неисправностей электротехнических устройств: - Смена перегоревших электролампочек; - Смена и ремонт выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО). - Мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования.	В течение смены не более 24 часов с момента получения заявки.
4.	Обслуживание внутридомового газового оборудования.	
4.1.	Проверка технического состояния газовых приборов (стандартных)	По графику специализированного предприятия в сроки, согласованные со специализированным предприятием.
5.	Дератизация и дезинфекция.	В течение смены.
6.	Работы, выполняемые при подготовке жилищного фонда к работе в осенне-зимний период.	
6.1.	Промывка и опрессовка системы центрального	В соответствии с планом.

	отопления.	
6.2.	Ревизия запорной арматуры и устранение мелких неисправностей	В соответствии с планом.
6.3.	Ремонт, регулировка, испытание и наладка систем центрального отопления.	В соответствии с планом.
6.4.	Утепление и прочистка дымоотводящих каналов.	В соответствии с планом.
6.5.	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.	В соответствии с планом.
6.6.	Ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.	В соответствии с планом.
7.	Уборка придомовой территории.	
7.1.	Летняя уборка.	
7.1.1	Подметание придомовой территории.	Ежедневно.
7.1.2	Уборка мусора.	Ежедневно.
7.1.3	Очистка урн от мусора.	Ежедневно.
7.1.4	Вывоз крупногабаритного мусора.	По мере необходимости.
7.1.5	Вырубка аварийных деревьев.	По мере необходимости.
7.2.	Зимняя уборка.	
7.2.1	Уборка мусора.	ежедневно.
7.2.2	Подметание, уборка снега	Ежедневно (по мере необходимости).
7.2.3	Очистка территории от наледи.	Ежедневно (по мере необходимости).
7.2.4	Посыпка наледи песком или смесью.	Ежедневно (по мере необходимости).
7.2.5	Очистка от наледи и льда водосточных труб, крышек люков пожарных колодцев.	Ежедневно (по мере необходимости).
7.2.6	Вывоз крупногабаритного мусора.	По мере необходимости.
7.2.7	Уборка отмосток.	Ежедневно (по мере необходимости).
8.	Обслуживание мусоропроводов и мусорокамер. -Удаление мусора из мусороприемных камер. -Уборка загрузочных клапанов и бункеров. -Устранение засоров и неисправностей мусоропроводов. -Влажное подметание пола мусороприемных камер. -Дезинфекция мусоропроводов и мусоросборных камер.	
9.	Аварийно-диспетчерское обслуживание и материально-техническое обеспечение АДС.	Постоянно.
10.	Содержание лифтов.	
11.	Вывоз твердых бытовых отходов.	Ежедневно.
12.	Управленческие услуги.	Ежедневно.
13.	Прочие услуги.	
13.1	Услуги по начислению и сбору платежей с населения.	Ежедневно.
13.2.	Услуги по работе с задолжниками за жилищно-коммунальные услуги.	Ежедневно.
13.3.	Услуги по страхованию общего имущества.	По мере необходимости.
13.4.	Банковские услуги.	По мере необходимости.

Директор

 Д.С.Торосян

Председатель совета МКД



Председатель КУИГ

ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
в многоквартирном доме Свирская 27 а
на 2013г.

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб)	Стоимость работ всего(руб)	Стоимость на 1м2 общей площади (руб/м2 в месяц)	Гарантийный срок выполнения работы (лет)
1	Работы по текущему ремонту не запланированы					
	Итого			0,00	0,00	

Стороны

Директор

Представитель собственников
(старший по дому)


Д.С.Торосян


В. Панайотова

**О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов
по договору ул. Свирская 27 а**

1. Действие настоящего приложения распространяется на период с **01.07.2013 г по 30.06.2014 г**

2. Расчеты за коммунальные услуги, указанные в п.3.4 настоящего договора, приобретаемые Управляющей организацией для целей бытовых нужд граждан осуществляются по утвержденным тарифам для населения, действующим на дату подписания настоящего договора.

3. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг цена настоящего договора составляет **14,62** рублей на 1 м² общей площади жилых помещений, в т.ч.:

- стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества – **14,62** рублей на 1 м²;
- стоимость работ по текущему ремонту – **0** рублей на 1 м².

4. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке:

- за услуги, работы по содержанию общего имущества	- ежемесячно, в течение срока действия настоящего приложения равномерными платежами
- за работы по текущему ремонту общего имущества	- ежемесячно в течение срока действия настоящего приложения равномерно

Стороны:

Директор



Д.С.Горосян

Председатель совета собственников
многоквартирного дома

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "В.В. Панайдов".