

Общество с ограниченной ответственностью Жилищно-коммунальная и строительно-ремонтная Управляющая компания "УправДом", именуемая в дальнейшем "Управляющая Организация" (УО), в лице генерального директора Алимова И.Х., действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник жилого помещения _____ в многоквартирном доме по адресу: г. Ульяновск, ул. Ватутина, д.24 квартира № 4 с другой стороны, заключили настоящий договор об управлении многоквартирным домом.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников многоквартирного дома № 24 по ул. Ватутина в г. Ульяновске (протокол №1 от 25 октября 2011г.).

1.2 Условия настоящего договора определены собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является соглашение сторон, по которому Управляющая Организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и лицам, пользующимся помещениями в доме на законных основаниях, осуществлять иную направленную на достижения цели управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. УО обязуется:

2.2.1. Обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания собственников помещений в доме и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями собственников;

2.2.2. Обеспечить комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутри домовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкции, оборудования и технических устройств, включая работы по контролю за состоянием дома, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, осуществляя проведение плановых и не плановых проверок;

2.2.3. Обеспечить поддержание эксплуатационных показателей за счет осуществления комплекса строительных организационных мероприятий, направленных на устранение неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем дома;

2.2.4. Обеспечить осуществление капитального ремонта на условиях и в порядке предусмотренных решением общего собрания собственников помещений дома;

2.2.5. Обеспечить реализацию собственниками помещений дома своих правомочий по использованию общего имущества дома;

2.2.6. Предоставить собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственников на законных основаниях следующие коммунальные услуги:

- Холодное водоснабжение
- Водоотведение
- Теплоснабжение
- Электроснабжение

2.2.7. Обеспечить осуществление иной, направленной на достижение целей управления домом, деятельности в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений дома и условиями настоящего договора.

2.2.8. Собственник помещения оплачивает услуги УО в порядке установленном настоящим договором;

2.2.9. Собственник помещения в соответствии с законодательством РФ реализует права и обязанности по владению и распоряжению общим имуществом дома;

2.2.10. Список помещений принадлежащих собственнику указан в приложении № 1 к настоящему договору.

Понятия, применяемые в договоре.

Собственник помещения (далее – Собственник) – субъект гражданского права, собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав общего имущества многоквартирного дома – в соответствии с ч.1. ст.36 Жилищного кодекса РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Доля в праве общей собственности, на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения – доля, определяемая отношением общей площади помещения собственника к сумме общих площадей всех помещений в доме.

Общая площадь жилого помещения – состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещения вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Управление домом – деятельность управляющей организации по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива по оказанию в течение согласованного срока за плату услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме, и пользующимся помещениями в этом доме лицам. Лицом, пользующимся помещением собственника, является наниматель (поднаниматель) или арендатор (субарендатор) помещения, использующие такие помещения на законных основаниях.

Управляющая организация – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее управление многоквартирным домом.

Текущий ремонт общего имущества – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий проводимых по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Капитальный ремонт – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий проводимых по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования). Перечень, сроки проведения работ по капитальному ремонту и порядок их оплаты устанавливаются решением общего собрания собственников на основании подготовленных УО предложений 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.

Аварийная ситуация – неисправность элемента конструкции дома или расположенного в доме инженерного оборудования, в результате которой возникает угроза жизни, здоровью граждан, их имуществу или общему имуществу дома.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг за плату в соответствии с предметом договора самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, которыми могут быть нанятые управляющей организацией юридическое лицо (организация любой формы собственности, организационно-правовой формы) или физическое лицо (предприниматель без образования юридического лица), осуществляющие содержание или ремонт общего имущества дома и (или) предоставляющие иные услуги (подрядные и иные специализированные организации).

3.1.2. Заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг (тепло-, электро-, водоснабжение, водоотведение). Обеспечивать возможность получения коммунальных услуг собственниками помещений, и пользующимися помещениями в этом доме лицами, путем надлежащего содержания инженерных сетей и оборудования, относящихся к общему имуществу дома. Коммунальные услуги предоставляются в порядке, предусмотренном федеральными законами, иными нормативными актами Российской Федерации и органов местного самоуправления, настоящим договором.

3.1.3. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями и параметрами, установленными действующим законодательством. Состав предоставляемых коммунальных услуг определяется степенью благоустройства дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять по настоящему договору следующие коммунальные услуги:

- холодное водоснабжение – бесперебойное круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединительной сети в жилые помещения;

- водоотведение – бесперебойный отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединительной сети;

- электроснабжение – бесперебойное круглосуточное обеспечение электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах в жилое помещение;

- отопление – бесперебойное поддержание в жилом помещении температуры установленных нормативов в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха;

3.1.4. Контролировать качество поставляемых коммунальных услуг. Выявлять и фиксировать факты предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Регулярно вести учет и фиксировать следующие параметры предоставляемых коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение: давление на вводе в дом;

- центральное отопление: давление теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе температуру теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, после смешения (на выходе из водоподогревателя), температуру воздуха в жилом помещении (замер выполняется по соответствующей заявке жильца);

- электроснабжение: напряжение на вводе в дом.

3.1.5. Регулярно вести учет и фиксировать следующие параметры предоставляемых услуг по сбору и вывозу бытовых отходов: регулярный в соответствии с нормативными требованиями вывоз бытовых отходов, наличие контейнеров под ТБО;

3.1.6. Составлять и оформлять в надлежащем порядке соответствующие акты о предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Привлекать при необходимости для участия в составлении актов продавцов коммунальных ресурсов.

3.1.7. Обеспечивать на основании соответствующих актов соразмерное уменьшение сумм оплаты собственнику за недопоставленные или не оказанные услуги (в счет будущих платежей за соответствующий вид услуг).

3.1.8. Привлекать к гражданско-правовой ответственности исполнителей и лиц, виновных в

3.1.9. Обеспечивать своевременное проведение плановой (внеплановой) инвентаризации

3.1.10. Составлять и обеспечивать выполнение графиков плановых (весенних и осенних) и внеплановых обследований (осмотров) общего имущества дома и нежилых помещений, связанных с домом, объектов недвижимости. Вести журнал регистрации результатов осмотров (обследований) и учет выполненных объемов работ на каждом элементе (виде инженера оборудования) дома. При необходимости или по требованию собственника составлять дефектные ведомости на неисправности элементов общего имущества дома, извещать его о перечне, объемах и сметных расходах, необходимых для устранения выявленных дефектов по результатам осмотра и результатам проверки дома.

3.1.11. По результатам осмотров (обследований), а также при завершении выполнения работ по капитальному ремонту, вносить в установленном законом порядке изменения в техническую документацию дома с указанием даты окончания ремонта, проведенного осмотра (обследования).

3.1.12. При необходимости проведения капитального ремонта общего имущества дома готовить собственникам предложения в виде перечня необходимых работ по капитальному ремонту с предоставлением информации 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 дома.

3.1.13. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание собственников помещений и нанимателей, проживающих в доме, информировать о контактных телефонах, принимающих заявки по авариям и претензии по качеству и объему, сроках предоставляемых услуг (раздел 8 настоящего договора).

3.1.14. По заявке собственника, переданной в устной или письменной форме, обеспечить в нормативное время (в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Гос.Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170) прибытие специалистов, которые обязаны принять меры в соответствии с настоящим договором. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания устраняются в срочном порядке.

3.1.15. Обеспечивать сбор платежей за предоставленные по настоящему договору жилищно-коммунальные услуги.

3.1.16. Согласовывать собственнику условия установки в помещениях и подключения различного вида инженерного оборудования индивидуального пользования, указывать точку подключения, сообщать об иных условиях, выполнение которых необходимо для подключения, контролировать выполнение этих условий, в соответствии с условиями и порядком переоборудования, установленных Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда

3.1.17. Своевременно доводить до собственника информацию о необходимости проведения общего собрания при возникновении вопросов, решение по которым могут быть приняты согласно действующему законодательству только общим собранием собственников помещений.

3.1.18. Требовать и добиваться устранения всякого нарушения со стороны третьих лиц в отношении жилого дома.

3.1.19. Требовать от собственника бережного отношения к общему имуществу дома;

3.1.20. Составлять необходимые документы (акты, претензии, расчеты и пр.), имеющие отношение к исполнению настоящего договора по своей инициативе или по требованию собственника.

3.1.21. Разместить доски объявлений во всех подъездах дома или в пределах земельного участка, на котором расположен дом.

3.1.22. Обеспечить ежедневный (в рабочее время) прием собственников по всем вопросам, относящимся к предмету настоящего договора по адресу указанному в разделе 8 настоящего договора;

3.1.23. Рассматривать направленные по указанному в настоящем договоре адресу УО письменные обращения собственника по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора. Обеспечивать предоставление собственнику ответов в сроки, установленные действующим законодательством. Вести учет поступивших устных и письменных обращений собственника.

3.1.24. Организовать отдельный учет расходов на управление домом, содержание и ремонт общего имущества дома.

3.1.25. Анализировать расходы по содержанию и ремонту общего имущества дома и предоставлению коммунальных услуг и выносить предложения собственнику по изменению их стоимости для утверждения в установленном порядке.

3.1.26. Осуществлять подготовку экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества дома.

3.1.27. В конце каждого первого квартала следующего за отчетным годом, на общем собрании или путем вывешивания информации в подъездах дома отчитываться перед собственниками за выполнение обязательств по настоящему договору с предоставлением права собственникам ознакомления с документацией, подтверждающей данные отчеты.

3.1.28. Ежемесячно размещать в подъездах дома сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность УО по предмету договора, а также информировать о снижении оплаты за управление с указанием причин, вида нарушения, величины снижения и периода снижения.

3.1.29. Ежеквартально (до 25-го числа третьего месяца) составлять плановую смету расходов на очередной квартал.

3.1.30. По мере необходимости, в порядке, установленном настоящим договором, выполнять перерасчет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома на сумму начисленной УО в предыдущем месяце величины снижения оплаты за управление.

3.1.31. Планировать и осуществлять мероприятия по энерго- и ресурсосбережению в доме.

3.1.32. Осуществлять мероприятия по гражданской обороне и защите населения от чрезвычайных ситуаций в соответствии с действующим законодательством.

3.1.33. Обеспечивать выполнение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных, установленных действующим законодательством, требований.

3.1.34. Принимать необходимые организационно-технические решения при угрозе стихийных бедствий (ураганы, обильные снегопады, обледенения, резкие понижения температур и др.).

3.1.35. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутри домовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением настоящего договора.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Представлять интересы собственника во всех учреждениях, организациях, предприятиях, органах государственной власти, органах местного самоуправления, судебных органах, контролирующих органах (органах государственного надзора) по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора.

3.2.2. Определять порядок и способ выполнения, в соответствии с нормативными требованиями, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

3.2.3. Вносить предложения собственникам по эффективному использованию нежилых помещений и земельного участка с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния и ремонта общего имущества дома.

3.2.4. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости:

- производства аварийных работ;
- проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения собственников;

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Использовать помещение строго в соответствии с его назначением.

3.3.2. Нести расходы по содержанию принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, выполнять решение общего собрания собственников по капитальному ремонту общего имущества дома.

3.3.3. Поддерживать в исправном состоянии помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о неисправности в УО.

3.3.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания общего дома и придомовой территории, выполнять требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные, установленные действующим законодательством, требования.

3.3.6. Обеспечивать вынос бытовых отходов в специально определенные и оборудованные для этого места.

3.3.7. Не производить переоборудование (переустройство, перепланировку) помещения без получения соответствующих разрешений в установленном законом порядке.

3.3.8. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению.

3.3.9. Допускать в заранее согласованное с УО время в занимаемое помещение работников УО или уполномоченных ею лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.10. Допускать в порядке установленном законодательством, в заранее согласованное время, в помещение принадлежащее собственнику, работников УО для проверки снятия собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3.11. Предоставлять УО в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.12. Своевременно осуществлять проверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставлять данные только проверенных приборов учета если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления на территории г. Ульяновска в порядке, определяемом Правительством РФ.

3.3.13. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их места положения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с УО.

3.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.15. Своевременно и в полном объеме вносить в установленном настоящим договором порядке плату за жилищно-коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за жилищно-коммунальные услуги собственник уплачивает УО пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает его от уплаты причитающихся платежей.

3.3.16. По приглашению УО или уполномоченного ею лица присутствовать при подписании необходимых актов в случаях, предусмотренных настоящим договором.

3.3.17. При расторжении настоящего договора погасить задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.18. Рассматривать предложения УО и при необходимости принимать решения по вопросам содержания и ремонта дома, включая изменение размеров платежей за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.19. Присутствовать на общих собраниях собственников для решения вопросов по настоящему договору и текущим вопросам в связи с деятельностью Управляющей организации.

3.3.20. Исполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления применительно к предмету настоящего договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Участвовать в приемке выполненных в доме работ и подписании актов о выполнении работ (предоставлении услуг).

3.4.2. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и ремонту общего имущества требовать либо безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) или возмещения понесенных им расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами.

3.4.3. Составлять акты, фиксирующие факты нарушения УО условий настоящего договора.

3.4.4. Требовать от УО полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

3.4.5. Осуществлять контроль за деятельностью УО, а именно: проверять сведения и документы (договоры, расчеты, платежные документы и пр.) имеющие отношения к исполнению настоящего договора; проводить плановые и внеочередные проверки фактических объемов и качества работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества; по соблюдению установленных нормативов потребления

коммунальных услуг, параметров и критериев их качества; результатов устранения недостатков, зафиксированных в актах предыдущих проверок, а также результатов реагирования на жалобы и заявления потребителей; степени оперативности и качества устранения аварий и неисправностей в доме.

3.4.6. Требовать корректировки смет и отчета УО за отчетный период с целью устранения замечаний, указанных собственниками.

3.4.7. Требовать в установленном законом порядке перерасчета размера платы за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления в случае временного отсутствия собственников, либо нанимателей (лиц, пользующихся помещениями собственника на законных основаниях), зарегистрированных проживающими в жилом помещении, при условии предоставления необходимых подтверждающих документов.

3.4.8. Передать свои полномочия по осуществлению контроля над исполнением договора своему представителю (иному собственнику, Совету дома, старшему по дому, подъезду, лицу; пользующемуся помещением собственника).

3.4.9. Пользоваться соответствующими мерами социальной поддержки по оплате содержания жилья и коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.4.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством применительно к предмету настоящего договора.

4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ И ЦЕНА ДОГОВОРА.

4.1. Бремя финансового обеспечения поручений по настоящему договору несет собственник помещения в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

4.2. Собственник либо лицо, пользующееся помещением собственника на законных основаниях, производит оплату в рамках настоящего договора, структура, которой определена ст.154 Жилищного кодекса РФ. Капитальный ремонт дома оплачивается собственником в порядке и на условиях решения общего собрания собственников, оформленного дополнительным соглашением к настоящему договору.

4.3. Ценой договора является сумма начисленных собственнику в течение месяца платежей за жилищно-коммунальные услуги.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов за коммунальные услуги, установленных действующим законодательством.

4.5. Оплата за услуги по содержанию и ремонту устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме и его ремонт.

4.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, определяется на общем собрании собственников помещений дома с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае если размер платы на ремонт и содержание жилья не принят на общем собрании собственников, то он устанавливается органом местного самоуправления. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом утверждается в том же порядке, что и плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за услуги (работы) по управлению устанавливается сроком на один год.

4.7. Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома производится: на основании решения общего собрания собственников помещений в установленном законом порядке.

4.8. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.9. Расчетный период для оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг устанавливается в один календарный месяц. Сроком внесения платежей по настоящему договору является 25 число месяца, следующего за расчетным. Основанием для внесения платежей является квитанция на оплату жилищно-коммунальных услуг. УО или по его поручению третье лицо направляет квитанцию каждому собственнику или ...

работу, обеспечивает выполнение иных мероприятий по взысканию задолженности за коммунальные услуги.

4.11. Собственники помещений и наниматели вносят плату через Ульяновский филиал «РИЦ» в г. Ульяновске.

4.12. УО вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Взысканные пени остаются в распоряжении УО для покрытия расходов по обеспечению сбора платежей и (или) для расчета с поставщиками и подрядчиками, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

5.2. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств сторонами по настоящему договору, а также несоблюдение иных условий настоящего договора фиксируется актом, составляемым в 10-и дневный срок со дня выявления нарушения, в присутствии надлежащим образом извещенных представителей сторон. Отсутствие надлежаще извещенного представителя одной из сторон не является препятствием для составления акта. Надлежащим извещением считается вручение извещения второй стороне под роспись либо отправление его заказным письмом с уведомлением по адресу второй стороны.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение УО обязательств по настоящему договору, несоблюдения иных условий настоящего договора устанавливается снижение оплаты за управление; величина снижения зависит от конкретного нарушения УО договорных обязательств и устанавливается соглашением сторон, а именно:

5.3.1. за нарушение срока прибытия специалистов для ликвидации (локализации) аварийной ситуации 0,1% за каждый случай нарушения;

5.3.2. за несоблюдение установленного нормативными правовыми актами в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме срока устранения неисправности в доме 0,1% за каждый случай нарушения;

5.3.3. за несоблюдение согласованного с собственником срока текущего ремонта общего имущества дома 0,1% за каждый случай нарушения;

5.3.4. за прочие нарушения условий настоящего договора 0,05% за каждый случай нарушения;

5.3.5. при наличии нарушений, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность УО, 0,1% за каждый случай нарушения;

5.4. Для применения к УО санкций в акте должны быть подписи не менее трех собственников. При наличии в доме Совета дома или старшего по дому их подпись в акте обязательна. Составление акта не требуется для применения величины снижения оплаты за услуги работы по управлению многоквартирным домом, предусмотренного п.п.4.6. настоящего договора.

5.5. Применение к УО величины снижения оплаты за управление не снимает с УО ответственность за выполнение работ, оказания услуг в соответствии с приложением № 3 к настоящему договору.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Работы по устранению аварий (и возмещение возникшего ущерба), происшедших по вине собственника в результате его неправомерных действий или бездействия, в том числе при несоблюдении им Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и других нормативных актов, содержания общего имущества дома и придомовой территории, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных, установленных действующим законодательством, требований, устраняются за его счет (за счет виновного лица).

6.2. Организация, выполнение и приемка работ по капитальному ремонту общего имущества дома, составление технической и иной документации на ведение указанных работ осуществляется УО на основании решения общего собрания собственников.

6.3. Свободные средства, полученные путем экономии платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома или сдачи в аренду части общего имущества, должны быть использованы на основании решения общего собрания собственников.

6.4. Собственник вправе передать свои полномочия лицу, пользующемуся помещением собственника, в установленном законом порядке.

6.5. УО обеспечивает выполнение в отношении лиц, пользующихся на законных основаниях помещением собственника, условий настоящего договора, за исключением условий, действия по которым могут быть приняты в соответствии с жилищным законодательством — исключительным собственником помещения. Плата за пользование жилым помещением (наем жилья) и арендная плата поступают непосредственно собственнику сданного в наем, аренду помещения.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ИЛИ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Изменение или расторжение договора возможно по соглашению сторон и (или) в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Все дополнения, изменения к настоящему договору оформляются в письменном виде, подписываются уполномоченными лицами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. Досрочное расторжение УО договора возможно с предварительным уведомлением собственника не менее чем за два месяца.

7.4. Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке в случае избрания собственниками иного способа управления, либо избрания в установленном законом порядке иной управляющей организации. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо избрания иной управляющей организации, стороны руководствуются действующим законодательством и должны исполнить друг перед другом, взятые на себя обязательства полностью.

7.5. Договор считается расторгнутым с собственником в случае изменения (перехода) права собственности на помещение иному лицу с момента государственной регистрации права.

7.6. Окончание срока действия договора или его расторжение не освобождает стороны от обязательств, возникших в период действия настоящего договора.

7.7. Все споры и разногласия по настоящему договору разрешаются путем переговоров между сторонами. В случае невозможности разрешения разногласий соглашением сторон споры передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.8. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах — по одному для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор заключается сроком на один год:

С «05» 05 2012 г.

По «01» 01 2013 г.

8.2. Договор считается пролонгированным на следующий календарный год на прежних условиях, в случае если ни одна из сторон не заявила о расторжении настоящего Договора не менее чем за один месяц.

8.3. Дополнительные соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента, указанного в соглашении. В случае отсутствия указания в договоре о сроках вступления в силу, дополнительное соглашение приобретает юридическую силу с момента его подписания сторонами и действует до истечения срока договора, если иное не установлено самим соглашением.

8.4. Приложения №№ 1 – 4 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.5. Телефон диспетчерской службы:

67-26-95 (в рабочие дни с 8-00ч до 17-00ч.)

61-64-58 (в рабочие дни с 17-00ч. до 8-00ч, в выходные и праздничные дни)

Телефон приема заявок, предложений, претензий в рабочие дни:

67-26-95, ул. Симбирская, 47, *юр. отдел 61-63-54*

в рабочие дни с 8-00 часов до 17-00 часов.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Собственник:

Управляющая организация

паспорт _____

ООО ЖК и СР УК «УправДом»
г. Ульяновск, 432027, ул. Симбирская, 47
ИНН 7325061016
р/с 40702810869160110246
к/с 301018100000000000602
БИК 047308602
Ульяновское ОСБ 8588 г. Ульяновск

Ген директор

[Подпись] /Алимов И.Х.



ПРИЛОЖЕНИЯ.

1. Список помещений, принадлежащих собственнику.
2. Состав общего имущества дома.
3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.
4. Перечень прочих жилищно-коммунальных услуг.