

ДОГОВОР № 3
управления многоквартирным домом

г.п. Тереньга

«14» апреля 2016 г.

МКП «Тереньгульское коммунальное хозяйство» МО «Тереньгульское городское поселение» Ульяновской области в лице директора Майстренко Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и ОГКУ «Ульяновскоблстройзаказчик» в лице руководителя филиала Фонда содействия развитию жилищного строительства – заместителя директора по жилищному строительству Полежаева Дмитрия Андреевича, действующего на основании доверенности от 12.12.2014 №73АА0858346, именуемое в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

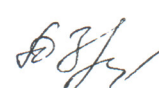
1.1. Собственник – лицо, владеющее на праве оперативного управления помещениями, находящимися в многоквартирном доме. Собственник несёт бремя расходов на капитальный ремонт данных помещений и общего имущества в многоквартирном доме. Доля Собственника в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанных помещений.

1.2. Управляющая организация – организация, уполномоченная Собственником на выполнение функций по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению нанимателям помещений в многоквартирном доме работ (услуг) по текущему ремонту.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счёт нанимателей помещений в многоквартирном доме.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам помещений 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, 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, и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом.

Вручен
18. апр. 2016 г. 

1.5. Наниматели жилых помещений, предоставляемых Собственником по договору найма жилых помещений, имеют право пользования данным жилым помещением. Наниматель и члены семьи нанимателя жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Наниматели и члены семьи нанимателя жилого помещения, пользующиеся жилым помещением на основании договора найма жилого помещения, заключённого с Собственником данного помещения, имеют права, исполняют обязанности и несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.6. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги нанимателям жилых помещений, предоставляемых Собственником по договору найма жилых помещений, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и по предоставлению жилищно-коммунальных услуг нанимателям жилых помещений по договору найма специализированных жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ульяновская область, Тереньгульский район, р.п. Тереньга, ул. Комарова, д. 19.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприёмники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: проверку и наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований) инженерных сетей общего пользования:

1) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

2) устранение незначительных неисправностей в системах отопления (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

3) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

4) прочистка канализационного лежака;

5) проверка исправности канализационных вытяжек;

6) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

7) частичный ремонт кровли;

8) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

1) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

2) ремонт кровли;

3) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

4) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и в вспомогательных помещениях;

5) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

6) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

7) ремонт труб наружного водостока;

8) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утверждённым графиком и учётом периодичности.

2.2.3.4. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утверждённым планом.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.2., может быть изменён Управляющей организацией только в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию:

2.4.1. Техническое обслуживание помещения (помещений) нанимателей с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

1) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации;

2) ликвидация последствий протечек и других нарушений герметичности сетей водоснабжения и водоотведения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора немедленно после его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений, предоставляемых Собственником по договору найма специализированных жилых помещений;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования

и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы собственников помещений и нанимателей жилых помещений, предоставляемых Собственником по договору найма специализированных жилых помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение нанимателями жилых помещений, предоставляемых Собственником по договору найма специализированных жилых помещений, установленных обязательных платежей;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчёт о финансово-хозяйственной деятельности;

- вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учёт и бухгалтерскую отчётность по управлению многоквартирным домом;

- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;

- создать Домовой комитет многоквартирного дома.

3.1.2. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.3. Своевременно ставить в известность Собственника, а также нанимателей жилых помещений, предоставляемых Собственником по договору найма специализированных жилых помещений, об изменении тарифов.

3.1.4. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.5. За 10 рабочих дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчёт Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию

на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.1.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если нарушение обязательств явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы (наводнения, пожары, землетрясения и другие стихийные бедствия, а также иные техногенные чрезвычайные и непредвиденные обстоятельства), возникшие после заключения договора, которые Управляющая организация не могла предвидеть и предотвратить.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать от нанимателей жилых помещений, предоставляемых Собственником по договору найма специализированных жилых помещений, плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. По согласованию с Собственником, а также нанимателями жилых помещений, предоставляемых Собственником по договору найма специализированных жилых помещений, производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях Собственника, известив последнего о дате и времени осмотра.

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

3.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и иными нормативными правовыми актами, регулиющими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Наниматели жилых помещений, предоставляемых Собственником по договору найма специализированных жилых помещений, обязуются:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Ежемесячно вносить плату за жилищно-коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчётным.

3.3.3. При внесении платы за жильё и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, 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 просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчёта включительно.

3.3.4. Соблюдать Правила пожарной безопасности (не производить загромождения приквартирных коридоров, проходов, запасных выходов, подвалов, не использовать неисправное электрогазовое оборудование и т.п.).

3.4. Наниматели жилых помещений, предоставляемых Собственником по договору найма специализированных жилых помещений, вправе:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объёме не ниже установленного на территории муниципального образования, норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надёжности.

3.4.2. Принимать участие в Общем собрании собственников помещений, а также при осмотрах общего имущества многоквартирного дома.

3.4.3. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией его обязательств по настоящему Договору.

3.5. Собственник обязуется нести бремя расходов на капитальный ремонт жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома.

3.6. Собственник вправе:

3.6.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилыми помещениями в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены жилищным законодательством.

3.6.2. Предоставлять во владение и (или) в пользование принадлежащие на праве собственности жилые помещения гражданам на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учётом требований, установленных гражданским и жилищным законодательством.

3.6.3. Принимать участие в Общем собрании собственников помещений, а также при осмотрах общего имущества многоквартирного дома.

3.6.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией его обязательств по настоящему Договору.

3.6.5. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений предоставляемых Собственником по договору найма специализированных жилых помещений в многоквартирном доме, включает в себя плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме определяется по экономически обоснованному тарифу, рассчитанному Управляющей организацией, и изменяется не чаще одного раза в год с 1 января следующего года с учётом цен на услуги и материалы.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Исполнителем. Управляющая организация обязана информировать Собственников, а также нанимателей жилых помещений, предоставляемых Собственником по договору найма специализированных жилых помещений, об изменении размера платы не позднее чем за 10 рабочих дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.4. Наниматели жилых помещений, предоставляемых Собственником по договорам найма специализированных жилых помещений, вносят плату в отделение Почты России, отделение ООО «РИЦ-Регион» не позднее 10 числа месяца, следующего за расчётным.

4.5. Неиспользование помещений нанимателями жилых помещений предоставляемых Собственником по договору найма специализированных жилых помещений, не является основанием невнесения платы за коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.6. Изменение формы собственности на помещение, основание пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Настоящий Договор может быть изменён по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законодательством.

5.2. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

6.2. Отчуждение помещений новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом другой стороны не позже чем за 1 месяц;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организацией с обязательным уведомлением об этом другой стороны не позже чем за 1 месяц;

- по соглашению Сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определён его правопреемник.

6.4. После расторжения настоящего Договора учётная, расчётная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием собственников помещений, а в отсутствие такового – представителю Собственника.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

7.1. Решение об организации Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято Собственником.

7.2. Заинтересованные лица информируются о проведении очередного Общего собрания собственников помещений под роспись либо размещением соответствующей информации на досках объявлений и информационных стендах муниципального образования «Тереньгульское городское поселение» Ульяновской области.

7.3. Внеочередное Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться по инициативе Собственника либо Управляющей организации. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме несёт инициатор его проведения.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8.2. Настоящий Договор действует до 31.12.2016.

8.3. При отсутствии заявления одной из Сторон настоящего Договора о его прекращении по окончании срока его действия настоящий Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**МКП «Тереньгульское
коммунальное хозяйство»
МО «Тереньгульское городское
поселение» Ульяновской области**

433360, Ульяновская область,
Тереньгульский район, р.п. Тереньга,
ул. Южная, 17
ИНН 7321319151 КПП 732101001
р/с 40702810769000080277
в Отделении № 8588 Сбербанка
России г. Ульяновска
к/с 30101810000000000602
ОГРН 1137321000585

Директор



В.В. Майстренко

**ОГКУ
«Ульяновскоблстройзаказчик»**

432027, г. Ульяновск, ул. Радищева, 171
ИНН 7325048632
КПП 732501001
ОГРН 1047300995169
УФК по Ульяновской области
(Министерство финансов Ульяновской
области, Областное государственное
казённое учреждение
«Ульяновскоблстройзаказчик» л/с
03233132960),
р/с 40201810500000100002 в
Отделение Ульяновск г. Ульяновск,
БИК 047308001

Руководитель филиала
Фонда содействия развитию
жилищного строительства
заместитель директора
по жилищному строительству



Д.А. Полежаев