

с/б 20. Песек
Ками 2014

ДОГОВОР № 716

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
по адресу: г. Ульяновск, ул. Бакинская, д. 34

«01» 04 2014 г.

г. Ульяновск

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фундамент-Комплекс», ОГРН 109732001012, ИНН 7327050450, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Орловой Натальи Алексеевны, действующей на основании доверенности № 2 от 09.01.2014 г., с одной стороны, и являющийся (-аяся) собственником жилого(нежилого) помещения(-ий) квартиры № 71, комнат(-ы) в коммунальной квартире № _____, общей площадью 33,81 кв.м, доля _____, на _____ этаже 5 -этажного многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Бакинская, 34, на основании свидетельства о праве 73-АТ 249/038 выданного 24.06.2005г. именуемый в дальнейшем Собственник», именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее «Договор»).

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30.05.2014 г.
- 1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников.
- 1.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г г. № 354 « О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее- Правила предоставления коммунальных услуг), постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 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 ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» , и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

2. Предмет договора

- 2.1. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату, указанную в разделе 4 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав которого указан в приложении № 1 к настоящему договору, предоставление коммунальных услуг собственнику и пользующимся его помещением (-ями) в многоквартирном доме лицам, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем договоре.
- 2.2. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

кадастровый номер многоквартирного дома 43.24.040802.304
 серия, тип постройки _____
 год постройки 1997 ;
 год последнего комплексного капитального ремонта _____ ;
 годы выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома и последние 10 лет (с указанием конструктивных элементов)

реквизиты правового акта о признании многоквартирным дома аварийным и подлежащим сносу _____ ;

реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома, подлежащим капитальному ремонту _____ ;

площадь земельного участка в составе общего имущества многоквартирного дома 1486,2 ± 3,8 кв.м.; кадастровый номер земельного участка 43.24.040802.22.

2.3. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственнику помещения (-й) в многоквартирном доме и пользующимся его помещением (-ями) в многоквартирном доме лицам.

На момент заключения договора в жилом помещении (-ях) собственника проживают:

№п/п	Фамилия, имя, отчество	Основание пользования помещением	Льготы
1			

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с 01.04.2014 г. и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3 настоящего договора. При приеме общего имущества многоквартирного дома в управление предложить прежней управляющей организации составить двухсторонний акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома. При отказе прежней управляющей организации составить такой акт - составить его в одностороннем порядке с согласованием уполномоченными представителями собственников.

3.1.2 Оказывать собственнику услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложении № 2 к настоящему договору, а также предоставлять коммунальные услуги собственнику и пользующимся его помещением (-ями) в этом многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: -холодное водоснабжение;

-горячее водоснабжение;
-водопотребление;
-электроснабжение;

-отопление (теплоснабжение).

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлять коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины управляющей организации.

3.1.4. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника (-ов) и пользующихся его помещением (-ями) в многоквартирном доме лиц заявки по телефону: 31-01-75 (рабочие дни, с 8 до 17 часов, исключая время с 12 до 13 час. (обеденное время); тел. 61-64-58 (в выходные и праздничные дни - круглосуточно); в рабочие дни с 17 часов до 8 часов утра и во время обеденного перерыва с 12 до 13 час.); устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим договором. На общем имуществе многоквартирного дома за счет средств управляющей организации в счет оплаты по настоящему договору, на имуществе собственника за счет средств собственника помещения, размещать на информационном стендах, в платежных документах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

3.1.5. Вести журнал учета произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относиться к управлению многоквартирным домом базы данных в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 1 к настоящему договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающую состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от собственника и лиц, пользующихся его помещением (-ями) в многоквартирном доме (далее - обращения), вести учет обращений, принимать меры, необходимые для устранения, указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.7. Информировать собственника и лиц пользующихся его помещением (-ями) в многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационном стендах дома:

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг - не позднее, чем за 3 суток до начала перерыва;

о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные настоящим договором:

а) уведомить собственника и лиц, пользующихся его помещением (-ями) в многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей

информации на информационных стенах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представлять информацию о сроках их выполнения (оказания), исполнения;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки (при этом срок устранения недостатка не может превышать сроки исполнения работ, указанные в приложении № 2 к настоящему договору). В течение действия указанных гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считаются выявленными, если управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.11. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (прием (сбор) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными ресурсами собственника и пользующихся его помещением (помещениями) в многоквартирном доме лиц в объемах и с качеством, указанными в пункте 3.1.2 настоящего договора.

3.1.12. По требованию собственника выдавать платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать об этом собственника не позднее чем за 10 рабочих дней до указанного выше срока (1 число месяца, следующего за оплачиваемым месяцем) путем размещения соответствующей информации на информационном стендах дома и в средствах массовой информации.

3.1.13. По требованию собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором услуг (штрафов, пени).

3.1.14. По требованию собственника или лиц, пользующихся его помещением (-ями) в многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством, документы.

3.1.15. Принимать участие (с обязательным участием собственника или представителя собственника) в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.16. Не позднее 3 (трех) дней до проведения работ внутри помещения (-и) собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением (-ями) в многоквартирном доме, время доступа в помещение (-я), а при невозможности согласования направить собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения (-и).

3.1.17. Осуществлять планирование работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния в объеме и в сроки, утвержденные общим собранием собственников. При необходимости направлять собственникам предложение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.18. Представлять собственнику ежегодный отчет о выполнении договора в течение 1-го квартала следующего за истекшим годом, а в последний год действия договора - не позднее чем за один месяц до истечения его действия. Отчет представляется устно на общем собрании собственников с занесением основных результатов выполнения договора в протокол собрания, а если такое собрание в указанный срок не проводится

- в письменном виде протокол собрания или отчет размещаются на информационном стенде. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года управляющей организацией от собственников помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги, размер расходов управляющей организации, связанных с управлением многоквартирным домом;

б) соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в приложениях № 2 и 3 к настоящему договору;

в) список номеров квартир должников, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления собственнику отчета о выполнении договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

3.1.19. Предоставлять по запросу собственника в течение 5 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств Управляющей организации по настоящему договору.

3.1.20. На основании обращения собственника или лиц, пользующихся его помещением (-ями) в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению (-ям) собственника.

3.1.21. Учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях собственников, прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.95 г. № 713 осуществляется паспортным столом ООО «РИЦ».

3.1.22. Выполнять дополнительные поручения по управлению многоквартирным домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием собственников, в том числе :

а) заключать и сопровождать договоры на право пользования общим имуществом в многоквартирном доме, при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ;

б) заключать договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме .

3.1.23. Определить процент технического износа здания на момент начала действия договора и учитывать этот показатель при планировании работ по обслуживанию и текущему ремонту многоквартирного дома. Корректировать процент технического износа по мере выполнения ремонтов или с ухудшением состояния конструкций и систем здания.

3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям) без письменного разрешения собственника.

3.1.25. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников.

3.1.26. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов в связи с их не предоставлением или некачественным предоставлением и корректировать размер оплаты за содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами .

3.1.27. Обеспечить возможность собственникам осуществлять контроль исполнения обязанностей управляющей организации.

3.1.28. При наличии решения общего собрания собственников помещений о выборе старшего по дому из числа собственников признавать его, как представителя собственников многоквартирного дома.

3.1.29. Представлять по требованию старшего по дому, но не чаще 1 раза в месяц, необходимую информацию и документы для ознакомления, отражающие сбор и освоение денежных средств от жителей многоквартирного дома, от аренды нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с общим имуществом многоквартирного дома, в том числе, договоры подряда, сметы на подрядные работы, калькуляции, а также информацию об установленных ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги, не позднее 3-х рабочих дней с даты обращения.

3.1.30. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ по содержанию общего имущества с участием (оформлением) старшего по дому либо любого собственника многоквартирного дома.

3.1.31. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ оформлять с участием старшего по дому либо любого собственника многоквартирного дома.

3.1.32. Ограничить доступ к внутридомовой инженерной системе сторонних лиц, кроме обслуживающего персонала и старшего по многоквартирному дому.

3.1.33. Показывать общие домовые приборы учета потребления энергоресурсов снимать в присутствии старшего по дому, а при его отсутствии – с участием любого собственника многоквартирного дома.

3.1.34. Договоры с третьими лицами с целью использования общего имущества многоквартирного дома заключать только с согласия собственников. Представлять для ознакомления договоры с третьими лицами старшему по многоквартирному дому в течение 1-го рабочего дня с момента обращения.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору третьих лиц, в том числе привлекать к выполнению работ по настоящему договору третьих лиц.

3.2.2. Проводить пересчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.3. В установленном законом порядке взыскивать с виновных лиц сумму неуплаченных и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой ЖКУ.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать подачу коммунальным собственникам ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилami предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.5. Ежемесячно по получении отчета ООО «РиЦ» об оплате ЖКУ за истекший период вывешивать на информационном стенде необходимую информацию об общей сумме долга (коммунальные услуги, ремонт и содержание, другие обязательные платежи) жителей многоквартирного дома.

3.2.6. Представлять интересы собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома.

3.2.7. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

3.2.8. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных

с выполнением настоящего договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационном стенде в подъездах многоквартирного дома.

3.2.9. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим договором.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.2. При временном не использовании помещения (-и) более 3-х дней сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение (-я).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить без согласования с управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- б) не нарушать имеющуюся схему учета предоставления коммунальных услуг;
- в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности вводной электрической сети (более 4 кВт), дополнительные секции приборов отопления;
- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- е) не ухаживать за доступом к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не запрещать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не запрещать и не закрывать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов от упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

3.3.4. Предоставлять управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств, необходимых для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.5. Обеспечить доступ представителей управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

3.3.6. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.7. Вносить предложение для решения собрания собственников о сдаче в аренду нежилых помещений (технические этажи, подвальные и чердачные помещения), размещать оборудование, предоставлять в пользование ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (наружные стены под размещение рекламы), предоставлять в пользование коммунальные устройства (подвальные желоба, вертикальные каналы в слаботочных сетях, отсеках поэтажных электрощитков подъездов) для размещения инженерных сетей с оформлением договоров аренды и согласовании со старшим по дому с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества многоквартирного дома на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого: участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме; присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору; знакомиться с содержанием технической документацией на многоквартирный дом.

3.4.2. 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы:

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.

3.4.4. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие управляющей организации принесло ущерб помещению (-ям) или общему имуществу собственников.

4. Цена договора, размер и порядок внесения платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги

4.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее- плательщики) в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора.

4.2. Управляющая организация организует подомовой учет собранных денежных средств по целевому назначению:

а) содержание общего имущества многоквартирного дома;

б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- в) коммунальные услуги;
- г) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- д) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
- е) иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме от стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложениях № 2 и 3 к настоящему договору, которая составляет на 20___ год _____ тысяч руб. в год.

Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на 2011 год составляет 11 руб. 00 коп. (одиннадцать рублей 00 копеек) в месяц на 1 кв. м общей площади.

4.4. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложении № 2 к настоящему договору, устанавливаются ежегодно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации и собственников .

4.5. Управляющая организация за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего договора вносит предложения по изменению перечней, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанная смета после ее утверждения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома является основой для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта, но не ранее дня, установленного пунктом 3.1.12 настоящего договора.

4.7. В платежном документе плательщика указываются:

- 1) почтовый адрес, сведения о собственнике (нанимателем жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов) с указанием фамилии и инициалов, наименование юридического лица, общая площадь помещения (для жилых помещений), жилая площадь помещения в коммунальной квартире;
- 2) наименование управляющей организации, ее реквизиты, номера контактных телефонов;
- 3) указание на оплачиваемый месяц;
- 4) сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая:
 - а) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за содержание и текущий ремонт на 1 кв.м. помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;
 - б) плату за капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, рассчитанную в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе значение размера

платы за капитальный ремонт на 1 кв.м. помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

в) плату за все виды коммунальных услуг, предоставляемых в многоквартирном доме, в том числе значение тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

д) сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

е) сведения о размере задолженности перед управляющей организацией за предыдущие периоды;

ж) сведения о предоставлении мер социальной поддержки на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

з) сумма начисленных пени;

и) другие сведения, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

При наличии соответствующего социального найма в платежный документ включается плата за наем.

4.8. Плательщик вносит плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным, через кассы ООО «РИЦ», Сбербанк России или через иные пункты приема платежей.

4.9. Не использование помещения не является основанием для не внесения платы за жилое помещение и отопление.

4.10. Плательщик вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника в соответствии с решением общего собрания собственников в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.12. При решении собственников об участии в федеральных и региональных программах по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в софинансировании работ капитального характера, условия и порядок их проведения и оплаты осуществляются в соответствии с соответствующими законодательными правовыми актами.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. В случае обнаружения собственником расходования управляющей организацией средств, противоречащего условиям данного договора, управляющая организация в течение 30 дней с момента соответствующего уведомления обязана их восполнить за счет собственных средств.

5.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана уплатить собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или некачественно предоставленных услуг за каждый день нарушения.

5.4. В случае не выполнения или выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, с нарушением установленных сроков (в том числе работ аварийного характера) управляющая организация обязана уплатить собственнику штраф в размере 100 (ста) рублей за каждый случай такого нарушения.

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, другие обязательные платежи, согласованные сторонами, и нарушения порядка, установленного частью 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации плательщик обязан уплатить управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты.

5.6. В случае выявления управляющей организацией потребления коммунальных услуг с нарушением установленного порядка учета коммунальных ресурсов, несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) индивидуальных приборов учета, факта проживания в жилом (-ых) помещении собственника незарегистрированных лиц и не внесения за них платы за коммунальные услуги, плательщик обязан уплатить управляющей организации штраф в размере 100 (ста) рублей за каждый случай такого нарушения и возместить убытки, связанные с перечисленными нарушениями.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора.

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) пользующихся его помещением (-ями) в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию управляющей организации либо собственника составляется акт нарушения условий договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания управляющей организацией или собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3-х человек, включая представителей управляющей организации, собственника, а при его отсутствии, лиц, пользующихся его помещением (-ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение 3 (трех) часов с момента сообщения о нарушении собственником или лицом, пользующимся его помещением (-ями) в многоквартирном доме, представитель управляющей и подрядной организации не прибыли для проверки факта нарушения и если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, и в нем фиксируется факт не прибытия представителей управляющей и подрядной организаций.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков, факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением (-ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

7.1. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется собственниками помещений и (или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путем:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями раздела 6 настоящего договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием, установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

7.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть представлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7.3. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.

8. Особые условия

8.1. 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. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращения действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, со дня его подписания.

10.2. Договор заключен на 5 (пять) лет.

10.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством и положениями настоящего договора. Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

10.4. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации управляющая организация:

а) вправе потребовать от собственника помещения возмещения расходов, понесенных управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору 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 считаются исполненными с момента возмещения собственником указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия договора передать техническую документацию, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если собственник не указан, любому собственнику помещения (-ий) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются управляющей организацией на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

10.5. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего договора управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного ТСЖ, а в случае выбора собственниками непосредственного управления - собственника, организации или индивидуального предпринимателя, определенных решением общего собрания. Указанный акт составляется согласно приложению № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75.

10.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

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

10.8. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

10.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу, у каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на 17 страницах и содержит 3 приложений на 3 страницах:

№ 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома

№ 2 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г.

№ 3- Периодичность предоставления услуг и работ по Перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

10. Реквизиты Сторон

Собственник

Ф.И.О.

Паспорт

номер _____

Выдан _____

контактный телефон: _____

Управляющая организация:

ООО УК «Фундамент-Комплекс»

№432029,г.Ульяновск, ул.Камышинская,
19

ОГРН 1097327001012

ИНН/ КПП 7327050450/ 732701001

р/с 40702810769000030049

в Ульяновском отделении № 8588

г. Ульяновск

БИК 047308602

к/с 30101810000000000602

Телефон Юридической службы: 61-63-57

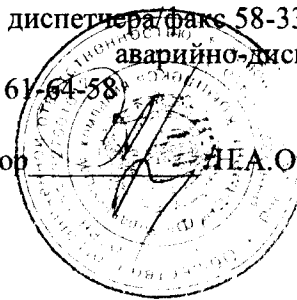
Телефон бухгалтерии 58-33-97

Телефон диспетчера/факс 58-33-96

Телефон аварийно-диспетчерской

службы 61-64-58

Директор _____ Д.Е.А. Орлова



Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта
1	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:
	Межквартальные лестничные площадки
	Лестницы
	Технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)
2	Крыша
3	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	Фундамент
	Несущие стены
	Плиты перекрытий
	Балконные и иные плиты
4.	Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:
	Окна помещений общего пользования
	Двери помещений общего пользования
	Перила
	Парапеты
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
5.1	Система трубопроводов:
	Водоснабжения:
	- стояки
	- регулирующая и запорная арматура
	Водоотведения:
	- стояки
	- тройник на стояке
	Отопления:
	- стояки
	- регулирующая и запорная арматура
5.2.	Система электрических сетей:
	- вводно-распределительные устройства
	- этажные щитки и шкафы
	- осветительные установки помещений общего пользования
	- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации
5.3.	Общедомовые приборы учета (при их наличии, если собственниками оплачена их стоимость):
	Воды (холодной, горячей)
	Тепловой энергии
	Электрической энергии
5.4	Механическое оборудование:
	Двери лифтовой шахты
	Сетка лифтовой шахты
6	Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до первого тротуара от него

Управляющая организация
И.А. Орлова

Собственник

Султанов

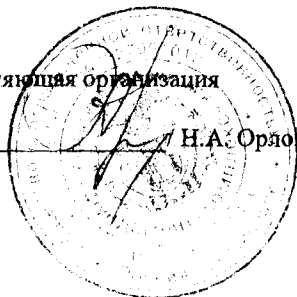


Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Наименование работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности	Периодичность выполнения работ
Управление многоквартирным домом	постоянно
Уборка территории многоквартирного дома:	
Подметание придомовой территории	3 раз в неделю
Уборка газонов	3 раз в неделю
Очистка урн от мусора	3 раз в неделю
Механизированная уборка машинами	по необходимости
Вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления
Очистка от наледи, снега и льда придомовой территории	по необходимости
Содержание мусоропроводов и мусорокамер:	
Профилактический осмотр элементов мусоропровода	2 раза в месяц
Уборка грузозачных клапанов	1 раз в месяц
Влажное подметание пола мусороприемных камер	ежедневно
Удаление мусора из мусороприемочных камер	через день
Устранение засоров	по заявкам
Содержание систем центрального отопления	
Испытание на прочность и плотность оборудования систем	2 раза в год
Промывка систем теплоснабжения	1 раз в год
Осмотр разводящих трубопроводов	2 раза в год
Ревизия и замена запорной арматуры, спускников и воздушных кранов	2 раза в год
Притирка запорной арматуры без снятия с места	по необходимости
Замена и подмотка муфт, контргаяк	по необходимости
Регулировка системы центрального отопления, систематическое удаление воздуха из системы отопления	в отопительный период
Осмотр трубопроводов и арматуры систем отопления в чердачных и подвальных помещениях (мелкий ремонт изоляции, проверка состояния регулирующих кранов, вентилях, запорной арматуры, расширительных баков на чердаке)	еженедельно
Содержание систем водоснабжения и водоотведения	
Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, целостности раструбов)	еженедельно
Набивка сальников на стояках внутренних водотоков	по необходимости
Устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования	по заявкам
Подчеканка раструбов канализационных труб	по необходимости
Содержание системы электроснабжения	
Обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей	1 раз в год
Обслуживание этажных эл.щитков и сетей освещения МОП, включая светильники	1 раз в год
Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной	1 раз в год периодичность согласно норм и правил, регулирующих данные виды деятельности

сети до 1000В, заземляющего устройства)	
Проверка и прочистка вентиляционных каналов по графику	1 раз в год
Проверка и прочистка дымовентиляционных каналов по графику	Кирп.- 1раз в 3 мес.; бетон – 1 раз в 6 мес.
Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	4 раза в год
Текущий ремонт систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации), строительные работы в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации	По заявкам, в случае необходимости восстановления работоспособности инженерных систем и безопасности фундамента, стен, козырьков, кровли, поэтажных площадок, лестничных клеток в объеме оплаченных средств Собственниками, нанимателями, арендаторами
Аварийно – диспетчерское обслуживание	по заявкам
Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования	постоянно
Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	по необходимости

Управляющая организация



Н.А. Орлова

Собственник

Приложение №2

Полный перечень работ и услуг

входящих размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Ульяновск ул. Бакинская д.34 с 01.07.2014г по 31.12.2014г

Абонируемая площадь — 1463,49 кв.м.

№п /п	Наименование	Сметная или договорная стоимость работ на год, руб.	Размер платы на 1 кв.м. общей площади квартиры, руб.
	Содержание мест общего пользования:		
1	Уборка территории домовладения	24586,63	1,40
1.1	Летняя уборка		
1.2	Зимняя уборка		
2	Содержание системы отопления	23726,10	1,351
3	Содержание системы водоснабжения, водоотведения	51831,45	1,371
4	Содержание системы электроснабжения		0,704
6	Обслуживание общедомовых приборов учета	9834,65	0,560
7	Затраты на управления МКД	10537,13	0,60
8	Аварийно-диспетчерская служба	21249,87	1,210
9	Сбор и вывоз ТБО	45696,01	2,602
10	Обслуживание домовых и вентиляционных каналов и газоходов	4987,57	0,284
11	Обслуживание внутридомового газового оборудования	2845,03	0,162
12	Услуги паспортного стола	6673,52	0,380
13	Услуги УФ ООО «РИЦ»	6673,52	0,380
	ИТОГО по содержанию мест общего пользования	208641,48	11,00
	Общая сумма по содержанию и ремонту общего имущества	208641,48	11,00

Управляющая организация



Собственник

Сул