

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

р.п. Цильна

«19» апреля 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Цильнинская домоуправляющая компания», в лице директора Козлова Вячеслава Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и собственник помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ульяновская область, Цильнинский район, р.п. Цильна, ул. ул. Волжская, дом № 4, квартира № общей площадью кв.м, Ф.И.О.

доля собственника в жилом помещении именуемый, в дальнейшем, «Собственник», действующий на основании

(копия правоустанавливающего документа на жилое помещение прилагается к договору), именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. На основании решения Общего собрания Собственников (Протокол № 1 Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от) Собственники передают, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками;
- надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечения реализации решения вопросов пользования общим имуществом Собственников.
- обеспечения предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего договора определены Общим собранием Собственников и являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Способом управления многоквартирным домом является управление управляющей организацией на условиях, установленных Общим собранием Собственников. Общее собрание Собственников является органом управления данного многоквартирного дома.

1.4. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в приложении № 1 к настоящему договору.

1.6. Границей эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между Собственником и Управляющей организацией является: на системах холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) на отпайке от стояка системы холодного водоснабжения; на системе канализации – плоскость раструба тройника на стояке канализации; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по отоплению – верхний и нижний сгон на входе теплоносителя в радиаторы системы центрального отопления. Границей эксплуатационной ответственности по строительным конструкциям является внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в пункте 2.2, может быть изменен по решению Общего собрания Собственников.

2.4. Перечень коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивает Управляющая организация, включает холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные отношения:

- выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно или с привлечением других лиц в пределах средств, собранных с населения, согласно утвержденному общим собранием собственников размеру платы за содержание и ремонт общего имущества (а в случае отсутствия такого решения - размеру платы, установленному органами местного самоуправления);
- контролировать своевременное внесение Собственником установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.3. Заключать договоры о предоставлении Собственникам жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственников и членов их семей, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находятся принадлежащие Собственникам помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

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

За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет 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 либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками) одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника с извещением последнего о дате и времени осмотра.

3.2.4. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.5. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.7. По решению Общего собрания Собственников сдавать в аренду помещения многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие цели в соответствии с уставом Управляющей организации.

3.2.8. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, судебных и иных органах.

3.2.9. Осуществлять корректировку платы за коммунальные ресурсы: за отопление производить корректировку размера платы один раз в год; за холодное водоснабжение, водоотведение и электроснабжение один раз в квартал либо один раз в год.

3.2.10. Инвестировать денежные средства на установку общедомовых приборов коммерческого учета коммунальных ресурсов. Средства, вложенные управляющей организацией, возмещаются собственниками за счет экономии при оплате собственниками коммунальных услуг по установленным нормативам потребления.

3.2.11. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему договору. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по их вине общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим федеральным и областным законодательством, муниципальными правовыми актами, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением. Соблюдать права и законные интересы других Собственников, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.3. Своевременно оплачивать предоставленные ему по настоящему договору услуги.

3.3.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее на праве собственности помещение для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов

учета, устранения аварий имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

3.3.5. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.3.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.3.8. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащих Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ними, пользуются всеми правами и исполняют все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственниками и членами их семей. Иные лица (наниматели), пользующиеся помещениями на основании соглашений с Собственником, имеют права и исполняют обязанности, в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

3.3.9. Возмещать исполнителю денежные средства, инвестируемые на установку общедомовых приборов коммерческого учета коммунальных ресурсов.

3.3.10. Исполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.4.2. Своевременно получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленных на территории Ульяновской области нормативов потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, в порядке установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

3.4.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку принадлежащих им жилых помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном действующим законодательством порядке.

3.4.5. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, общего имущества, а также об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.4.6. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо в иной срок, установленный Общим собранием Собственников.

3.4.7. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в органы, уполномоченные на осуществление контроля за сохранностью жилищного фонда, или иные органы, а также обращаться в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.8. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 30 дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

3.4.9. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на Общем собрании Собственников, в порядке, установленном законодательством.

3.4.10. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством.

4. Платежи по договору

4.1. Цена договора определяется как сумма:

1) платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (если размер платы за капитальный ремонт, установлен на Общем собрании Собственников, либо органом местного самоуправления в соответствии со ст. 158 Жилищного кодекса РФ);

2) платы за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений. В случае если решение об утверждении размера платы за содержание и ремонт не принято на общем собрании собственников помещений, то размер платы устанавливается в соответствии с тарифами, установленными органом местного самоуправления на один календарный год.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными для ресурсоснабжающих организаций и используемыми для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами, в порядке, установленном законодательством.

4.4. Размер платы за дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией, в том числе по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и коммуникаций определяется Управляющей организацией самостоятельно.

4.5. При изменении тарифов по решению соответствующих органов регулирования в период действия настоящего

договора, Управляющая организация обязана информировать Собственника об изменении размера платы не позднее чем десять дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.6. Собственник вносит плату платежному агенту (банковскому платежному агенту), осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, определяемому Управляющей организацией не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Не использование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платежей по настоящему договору. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

4.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги определяется в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Контроль за деятельностью Управляющей организации

5.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя:

5.1.1. Представление Управляющей организацией Собственникам информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

5.1.2. Контроль за целевым использованием Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от Собственников.

5.1.3. Представление отчета Управляющей организацией о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо в иной срок, установленный Общим собранием Собственников.

5.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организацией по настоящему договору осуществляется Собственниками самостоятельно и (или) ревизионной группой, созданной из числа Собственников.

5.3. Недостатки, выявленные Собственниками или ревизионной группой фиксируются в письменном виде актом в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственника по устранению этих недостатков, рассматриваются Управляющей организацией в течение десяти дней с момента получения акта. Управляющая организация в течение десяти дней с момента получения акта, вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на Общем собрании Собственников с участием своего представителя.

6. Изменение договора. Разрешение споров. Ответственность

6.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение Управляющей организацией условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

6.3. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем договоре, разрешаются путем переговоров. В случае не достижения соглашения в процессе переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

6.5. Стороны не несут ответственности за неисполнение обязательств по договору при возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно, пожар, стихийные бедствия, военные действия, забастовки, акты вандализма со стороны не установленных лиц изменение действующего законодательства и другие возможные проявления непреодолимой силы, не зависящие от Сторон.

6.6. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по договору без возмещения возможных убытков.

7. Условия и порядок расторжения договора

7.1. Договор может быть расторгнут:

- на основании решения Общего собрания Собственников в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за два месяца;
- по соглашению Сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник;
- на основании решения суда.

7.2. Управляющая организация за 30 дней до прекращения настоящего договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо 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 Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику в таком доме.

8. Срок действия договора

- 8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.
8.2. Договор заключен сроком на 1 (один) год.
8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 7.
8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9. Адреса, реквизиты и подписи сторон

«Управляющая организация»

ООО «Цильнинская домоуправляющая компания»
433600 Ульяновская область, Цильнинский район, р.п.
Цильна, ул. Мира, д. 11
ИНН 7321315622 КПП 732101001
ОРГН 1107321000423
Ульяновский филиал ЗАО «ГАЗБАНК» г.Ульяновск
р/с 40702810500000001621
к/с 30101810500000000856

Директор

М.П.



В.Б. Козлов

«Собственник»

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№ п/п	Наименование объекта
1	помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, чердак, технический подвал, в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование
2	крыша
3	ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции)
4	ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции)
5	механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры)

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

№ п/п	Вид работ (услуг)	Размер платы на 1 кв.м (руб.)
1	Содержание внутридомовых водо-канализационных сетей: - ремонт запорной арматуры без снятия с места - уплотнение сгонов с применением льняной пряжи или асбестового шнура (без разборки) - временная заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках - осмотр систем водопровода, канализации - смена участков трубопроводов (до 2 м) - подчеканка раструбов канализационных труб - заделка стыков соединений стояков внутренних водостоков - утепление трубопроводов водоснабжения - укрепление опор креплений под трубопроводами	0,35
2	Содержание внутридомовой системы центрального отопления: - очистка пробки и секции от старой прокладки - работа по замене радиаторного блока - осмотр системы центрального отопления с ревизией - проверка системы центрального отопления, промывка, опрессовка, ремонт - временная заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках - смена участков трубопроводов (до 2 м) - смена вентиля - притирка запорной арматуры без снятия с места - ликвидация воздушных пробок в системе отопления - установка кранов для выпуска воздуха из системы отопления - утепление трубопроводов центрального отопления	0,45
3	Содержание электропроводки: - проверка линий электрических сетей - ремонт электрощитов, частичная замена проводов и шин - замена неисправных участков электрической сети - замена вышедших из строя электроустановочных изделий (штепсельных розеток, выключателей) - замена рубильника - замена стеновых и потолочных патронов - замена автоматических выключателей - замена пакетных переключателей водно-распределительных устройств	0,15
4	Содержание внутридомового газового оборудования	0,16
5	Текущий ремонт	1,24
6	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	0,62
7	Управление жилищным фондом	1,79
	ИТОГО	4,76