

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ №

г. Ульяновск

«01» августа 2012 г.

ОАО "Домоуправляющая компания Ленинского района" в лице Генерального директора Черепана Александра Яковлевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник (и) помещения по адресу: г. Ульяновск, ул. Робеспьера, 128, кв. № 76/87 49 кв.м., общей площадью

Ф.И.О. Сотласов Алексей Сергеевич

действующий на основании _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)
доля в праве собственности на жилое помещение

Ф.И.О. _____

действующий на основании _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)
доля в праве собственности на жилое помещение

Ф.И.О. _____

действующий на основании _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)
доля в праве собственности на жилое помещение

именуемый(ые) в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

ТЕРМИНОЛОГИЯ, используемая в тексте договора.

Управляющая организация – это организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома, выполнять решения собственников, в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг и иными нормативными правовыми актами РФ с учетом условий настоящего договора.

Собственник(и) - физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Наниматель(и) – физическое лицо, проживающее в жилом помещении в многоквартирном доме на основании договора социального найма жилого помещения.

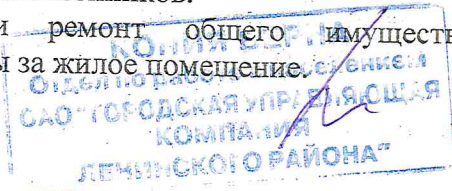
Арендатор – пользователь нежилого помещения, не являющийся его собственником.

Помещение — изолированное помещение от мест общего пользования, не входящее в состав общего имущества и находящееся в собственности

Размер платы за жилое помещение – сумма платежей за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и иных видов услуг и работ, указанных в настоящем договоре и/или утвержденных на общем собрании Собственников.

Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома – толкование аналогично размеру платы за жилое помещение.

Квартирная плата - плата за жилищные услуги.



Жилищные услуги - управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) – совокупность жилищных и коммунальных услуг.

Общее собрание собственников – высший орган управления многоквартирным домом.

Совет многоквартирного дома – избирается на общем собрании многоквартирного дома из числа собственников помещений. Он обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений.

Председатель совета многоквартирного дома – избирается из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета МКД и подотчетен общему собранию собственников помещений.

Решение общего собрания собственников – принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимавших участие в данном собрании собственников помещений многоквартирного дома, по вопросам, поставленным на голосовании. Легитимное решение собственников является обязательным для исполнения Управляющей организацией, всеми собственниками помещений, в том числе и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на выполнение решений собственников, принятых на общем собрании, для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников (нанимателей) жилищными, коммунальными и прочими услугами.

Жилое помещение (квартира) – обособленная часть многоквартирного дома, состоящая из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.

Место общего пользования – обособленная часть многоквартирного дома, не являющаяся частью квартиры и предназначенная для обслуживания более одного жилого помещения в данном многоквартирном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также иное оборудование.

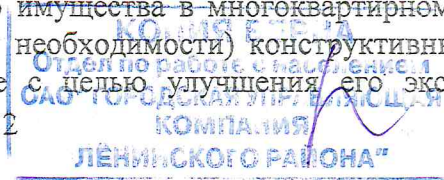
Общее имущество собственников – помещения общего пользования, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (нежилого) помещения, а также земельный участок, на котором расположен данный дом и придомовая территория.

Придомовая территория – земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер придомовой территории, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Многоквартирный дом (МКД) – единый комплекс недвижимого имущества, включающий придомовую территорию в установленных границах.

Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Перечень работ выполняемых по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома отражен в приложении № 2, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса, с заменой (при необходимости) конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных



показателей.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от его организационно - правовой формы, на основании договора с Управляющей организацией или с потребителями, осуществляющее поставку коммунальных ресурсов или услуг.

Внешней границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом - Собственника (Нанимателя) устанавливается в зависимости от их наличия:

- на инженерных системах отопления, холодного водоснабжения, электроснабжения и канализации (водоотведения) многоквартирного дома – до коллективных (общедомовых) приборов учета соответствующего коммунального ресурса, а при их отсутствии до внешней стены многоквартирного дома;

- на инженерных системах газоснабжения многоквартирного дома – до первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

- на земельном участке - до первого бордюра от внешней стены многоквартирного дома, с элементами озеленения и благоустройства.

Внутренней границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом - Собственника (Нанимателя) устанавливается в зависимости от их наличия:

- на системах отопления и холодного водоснабжения – до места соединения первых запирающих устройств, расположенных в помещении с обратной стороны от ответвлений от стояков данных инженерных сетей. При отсутствии запирающего устройства и (или) их снятия – до первых сварных соединений на стояках инженерных сетей и резьбы на них;

- на системе канализации – до первых стыковых соединений на ответвлениях от стояков;

- на системе электроснабжения – до индивидуальных, общеквартирных приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитках. В случае отсутствия индивидуального, общеквартирного прибора учета и(или) размещения его внутри помещения, принадлежащего Собственнику, то до автоматических выключателей; при размещении автоматических выключателей в помещении, принадлежащего Собственнику - до внешней стены данного помещения. Индивидуальный (квартирный) электросчетчик к общему имуществу не относится.

Энергетическая эффективность – характеристики, отражающие отношение полезного эффекта от использования энергетических ресурсов к затратам этих ресурсов.

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

1.2. Настоящий договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

1.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенным ЖК РФ и Перечнем работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома (приложение № 2 к настоящему договору), а также согласованным Сторонами Договора размером платы на содержание и ремонт многоквартирного дома (приложение № 4) и Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества на 2012 год собственников помещений в многоквартирном доме №128 по ул. Робеспьера г. Ульяновска (приложение №5).

Изменения в указанные перечни работ, услуг вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения к настоящему договору.

1.4. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе:

- «Жилищным кодексом Российской Федерации» от 29.12.2004г. № 188-ФЗ;
- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме);
- действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.
- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006г. № 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями) и др.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений МКД, в рамках начисляемых денежных средств, в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома», определенным ЖК РФ, а также «Перечнем работ, связанных с ремонтом общего имущества многоквартирного дома» (Приложение № 2 к настоящему Договору) самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости — сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы. Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с видами работ и услуг, входящих в размер платы за содержание и ремонт жилых помещений.

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

2.1.3. Заключать от имени и в интересах собственников с ресурсоснабжающими организациями договоры на предоставление ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг;

2.1.4. Обеспечивать контроль за выполнением обязательств по договорам с третьими лицами для выполнения работ, указанных в п. 2.1.1. и п. 2.1.3 настоящего Договора;

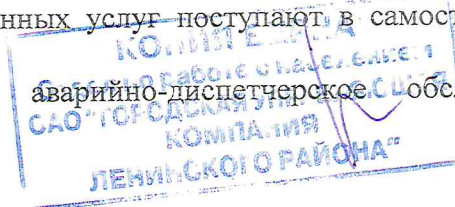
2.1.5. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов;

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

2.1.7. Осуществлять начисление и принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги, с последующей оплатой ресурсоснабжающим организациям от имени собственника, в соответствии с п.4.ст.155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда.

2.1.8. Оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, выполняемые согласно прайс-листу Управляющей организации. Денежные средства от реализации данных услуг поступают в самостоятельное распоряжение Управляющей компании.

2.1.9 Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание



многоквартирного дома;

2.1.10. Организовывать работы по ликвидации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также порчи их имущества с составлением соответствующего акта причиненного ущерба.

2.1.11. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомовой территории.

2.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки; вести учет и устранение указанных недостатков.-

2.1.13. Обеспечивать собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.1.14. Выдавать справки, предусмотренные законодательством.

2.1.15. Оказывать содействие при установке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов с последующим составлением актов ввода в эксплуатацию.

2.1.16. Предоставлять ежегодно в течение первого квартала текущего года собственникам помещений в многоквартирном доме (председателю Совета МКД) отчет (приложение № 3 к настоящему Договору) о выполнении договора управления за предыдущий год. Копия отчета о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год может быть выдана собственнику помещения по письменному заявлению в течение 20 календарных дней с момента получения заявления управляющей организацией (за отдельную плату).

Кроме того, Управляющая организация представляет председателю Совета МКД акты выполненных работ, сметы и калькуляцию стоимости услуг и работ, выполненных при содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома.

2.1.17. Уведомлять собственников помещений МКД (председателя Совета МКД) о невозможности выполнения утвержденных Сторонами Договора работ до конца календарного года Управляющей организацией по какой-либо причине видов работ, указанных в приложении № 4, приложении № 5 при наличии решения общего собрания собственников МКД, перевести собранные денежные средства в накопительный фонд на следующий период вида работ «текущий ремонт МКД»

2.1.18. Проводить совместно с советом МКД комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменным обращениям собственников помещений.

2.1.19. Направлять на основании заявки собственника (нанимателя) к нему своего представителя для составления акта, отражающего нанесение ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению собственника.

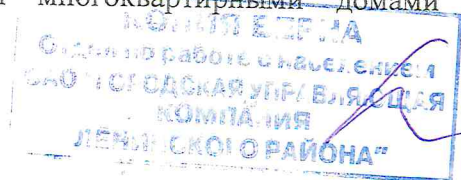
2.1.20. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственников помещений, (передавать ее другим лицам, в том числе организациям), без письменного согласия собственника или наличия иного законного основания.

2.1.21. Планировать и организовывать проведение работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования согласно принятого решения общего собрания собственников помещений МКД

2.1.22. Не использовать общее имущество многоквартирного дома без принятого решения общего собрания собственников МКД.

2.1.23. Подписывать акты приемки выполненных работ, касающихся содержания и ремонта общего имущества МКД, производить утверждение сметы расходов на проведение ремонтных работ МКД с участием председателя Совета многоквартирного дома.

2.1.24. Размещать на сайте управляющей организации, а также представлять по запросу собственников многоквартирного дома информацию в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами в установленные законом сроки».

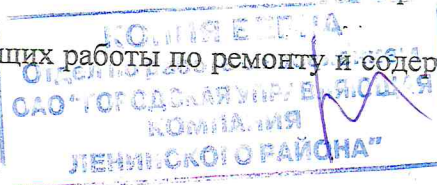


2.2. Управляющая организация вправе:

- 2.2.1. Определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору самостоятельно, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг третьих лиц.
- 2.2.2. Производить мероприятия по своевременному выявлению и предупреждению возникновения задолженности по оплате собственниками (нанимателями) помещений коммунальных и иных видов услуг.
- 2.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем общего имущества в помещениях собственников, а также проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 2.2.4. Представлять интересы Собственников в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора;
- 2.2.5. Выделять денежные средства в случае аварийной ситуации в многоквартирном доме, предусмотренные на текущий ремонт, необходимые для ликвидации последствий аварий и проведения восстановительных работ подрядными организациями. При отсутствии денежных средств на накопительном счете собственников МКД, предусмотренным на текущий ремонт, Управляющая организация по согласованию с собственниками помещений может профинансировать выполнение этих работ с последующим выставлением счета в квитанции отдельной строкой.
- 2.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником (нанимателем) время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 2.2.7. В заранее согласованное с собственником (нанимателем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия собственником (нанимателем) показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
- 2.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

2.3 Собственники помещений обязаны:

- 2.3.1. Использовать жилые помещения (квартиры) в многоквартирном доме №128 по ул. Робеспьера, г. Ульяновска по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ.
- 2.3.2. Обеспечивать сохранность жилых помещений (квартир) и их надлежащее состояние, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.3.3. Своевременно и полностью (ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим) вносить плату за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 2.3.4. Допускать в жилое помещение, в предварительно согласованное время, работников Управляющей компании и подрядной организации, выполняющих работы по ремонту и содержанию жилого дома



- договору подряда, заключенному с Управляющей компанией, для:
- осмотра состояния инженерного оборудования, приборов учета коммунальных ресурсов;
 - выполнения необходимых ремонтных работ, в том числе неотложных (при возникновении аварийных ситуаций);

2.3.5. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей и реконструкцию квартиры без согласования с Управляющей организацией (необходимо выполнить получение технических условий);
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электроприборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых электрических сетей, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные и аварийные выходы в помещениях общего пользования;
- д) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома (воздвигать перегородки, тамбурные двери и др.), если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений МКД;
- е) не допускать бесхозяйственного обращения с принадлежащим по праву собственности жилым помещением, поддерживать его в надлежащем состоянии;
- ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00

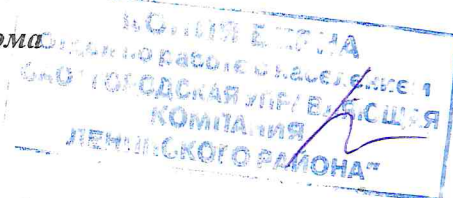
2.3.6. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника или владельца жилого и нежилого помещения.

2.3.7. Участвовать в проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

2.4 Собственники помещений вправе:

- 2.4.1 Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;
- 2.4.2 Получать от Управляющей организации акт о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;
- 2.4.3 Требовать сверку платы за коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления собственнику (нанимателю) платежей.
- 2.4.4 Выступать с предложениями на общем собрании собственников помещений по вопросам, касающимся содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.
- 2.4.5 Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;
- 2.4.6 Обращаться в Управляющую организацию с заявлениями, жалобами по вопросам управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, а также качества и полноты предоставления коммунальных услуг.
- 2.4.7 Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения ею обязательств по Договору.
- 2.4.8 Совершать иные действия, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.5 Совет многоквартирного дома



- 2.5.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2.5.2. Выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;
- 2.5.3. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 2.5.4. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме, до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме, свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров, указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
- 2.5.5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- 2.5.6. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.
- 2.5.7. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.
- 2.5.8. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

2.6. Председатель Совета многоквартирного дома

- 2.6.1. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.6.2. До принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ;
- 2.6.3. Доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 2.6.2 настоящего Договора;
- 2.6.4. На основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в

многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

2.6.5 Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, а также утверждает сметы расходов на проведение ремонтных работ МКД с участием Управляющей организации.

2.6.6 На основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1.1. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в рамках которого управляющая организация, получила право на заключение договоров, на период с 01 августа 2012 года по 31 июля 2013 года составляет 12 рублей 00 копеек за один квадратный метр общей площади жилого и нежилого помещения многоквартирного дома за один календарный месяц на 2012 календарный год;

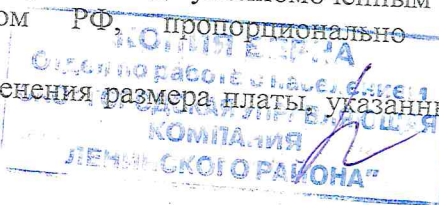
3.1.2. Собственники поручают заключить Управляющей организации договоры на предоставление минимального перечня услуг, исходя из следующей разбивки платы с 1 квадратного метра общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц 2012 года согласно Приложению № 2 настоящего Договора;

3.2. Расчетный период для *оплаты жилья и коммунальных услуг* устанавливается равным календарному месяцу.

3.3. Собственники не позднее, чем за 30 календарных дней до наступления предстоящего календарного года обязаны принять решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, не ниже размера платы за жилое помещение, установленного нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для Собственников, не принявших решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.3.1. Если Собственники за 30 календарных дней до предстоящего года не приняли на общем собрании решения о размере платы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на следующий календарный год определяется как произведение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и предельного максимального индекса изменения размера платы за жилое помещение, устанавливаемые на каждый последующий календарный год уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством РФ, пропорционально по видам предоставляемых услуг и работ;

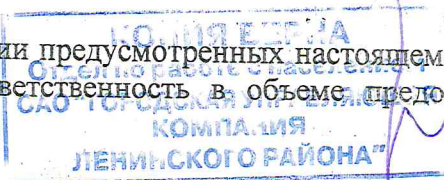
3.3.2. В случае отсутствия предельных индексов изменения размера платы, указанных в пункте



- 3.3.1., то вместо них применяется ставка рефинансирования ЦБ РФ по состоянию на 31 декабря года, предшествующему расчётному;
- 3.4. *Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:*
- 3.4.1. Размер платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивающие энергосбережение и повышение энергетической эффективности, устанавливается в зависимости от размера полученной экономии коммунальных ресурсов.
- 3.5. Собственники вносят плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчётным месяцем в пункты приёма платежей Управляющей организации и иных её агентов;
- 3.6. Управляющая организация обязана не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем за который производится оплата, подготовить платежные документы и доставить квитанции на оплату жилья жителям многоквартирного дома; Собственники помещений вправе самостоятельно получить в Управляющей организации платежные документы и на основе их произвести оплату. По письменному заявлению Собственника, Управляющая организация обязана направить платежные документы с почтовым уведомлением по адресу, указанному в заявлении, при этом расходы по оплате услуг почтового отделения оплачиваются Собственником жилого помещения.
- 3.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники помещений на общем собрании определяют необходимый объем работ и (услуг), сроки их проведения, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Расчет платы для собственника, рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником (нанимателем) в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом;
- 3.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет собранных накопительных средств собственников помещений. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроков возмещения расходов и других предложений, связанных, с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме (п.3 ст. 158 ЖК РФ). При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому владельцу, переходит и обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома;
- 3.9. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии собственников помещений или иных пользователей, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников или иных пользователей, в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных



- Приложение № 1 – «Многоквартирный дом №128 по улице Робеспьера (схема придомовой территории);
- Приложение № 2 - Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение № 3 – Форма отчёта о выполнении Договора управления МКД № 128 по улице Робеспьера города Ульяновска за 2012 г.
- Приложение № 4 — Размер платы на содержание и ремонт МКД № 128 по улице Робеспьера города Ульяновска на 2012 год.
- Приложение 5 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества на 2012 год, собственников помещений в многоквартирном доме № 128 по ул. Робеспьера г. Ульяновска;

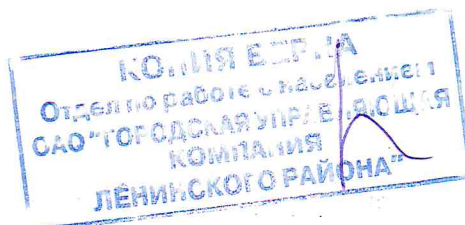
6.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ОАО «Домоуправляющая компания
Ленинского района»



Согласно расчётам
Собственник *СВ*



Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома (данный набор работ принят на календарный год решением общего собрания собственников помещений МКД №128 по ул. Робеспьера. Протокол № от 01.08.2012 г.)

1. Фундаменты

1.1. Ремонт кирпичных кладок несущих конструкций в подвальных помещениях. Заделка выбоин и трещин.

2. Стены и фасады

- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.
- 2.3. Заделка межпанельных швов.
- 2.4. Заделка разбитых стеклянных кладок.
- 2.5. Закраска на торцевой стене дома непристойных надписей и рисунков.

3. Крыши

- 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 3.2. Ремонт устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости мест крепления.
- 3.3. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
- 3.4. Очистка кровли от мусора.
- 3.5. Ремонт люка выхода на кровлю с оборудованием запорного устройства.

4. Оконные и дверные заполнения.

- 4.1. Ремонт и замена оконных заполнений в местах общего пользования (вставка стёкол вместо разбитых, крепление шпингалетов и оконных ручек).
- 4.2. Ремонт металлических дверей подъездов дома (точечная сварка косяков к арматуре стен).
- 4.3. Покраска металлических дверей и оконных рам в местах общего пользования.

5. Лестницы, крыльца (козырьки) над входами в подъезды и над балконами верхних этажей.

- 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 5.2. Восстановление кирпичных кладок боковых поверхностей лестниц перед входом в подъезды.
- 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды и над балконами верхних этажей.
- 5.4. Ремонт (восстановление) решёток в прямки перед входом в подъезды.
- 5.5. Ремонт и покраска деревянных конструкций крылец.

6. Система электроснабжения

- 6.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренней электросети в местах общего пользования.
- 6.2. Установка (за счёт собственников помещений) двухтарифных общедомовых приборов учёта потребляемой электроэнергии в местах общего пользования.
- 6.3. Ремонт и замена коммутаторной аппаратуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, плавких вставок повреждённых гибких кабелей и электропроводки в электрощитовых и этажных щитках, обеспечив их закрытие на замок оснастив соответствующими предупредительными надписями и табличками.
- 6.4. Подключение уличных фонарей, закреплённых над каждым подъездом на фасаде здания (выключатели устанавливаются внутри каждого подъезда)
- 6.5. Ремонт и замена светильников на каждом этаже дома и в подвальных помещениях.

7. Система центрального отопления

- 7.1. Техническое обслуживание и ремонт оборудования элеваторных узлов. Закрытие их на замок и оснащение предупредительными надписями и табличками.
- 7.2. Ремонт внутриквартирных элементов системы отопления.
- 7.3. Ремонт теплоизоляции внутридомовой системы отопления в местах общего пользования (подвальных помещениях).
- 7.4. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренней системы центрального отопления.

8. Холодное водоснабжение (ХВС) и канализация

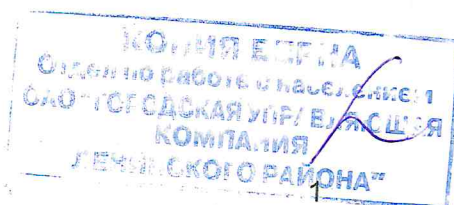
- 8.1. Ремонт с заменой труб и запорной арматуры отдельных участков внутридомовых систем ХВС и канализации в подвальных помещениях.
- 8.2. Очистка и покраска металлических труб внутренних инженерных сетей водоснабжения и канализации в подвальных помещениях.
- 8.3. Устранение засоров в системе канализации на отдельных участках.

9. Подъезды: лестничные пролёты и площадки.

- 9.1. Укрепление металлических ограждений и перил (с использованием сварочных работ).
- 9.2. Заделка выбоин и трещин в стенах и потолках.
- 9.3. Побелка потолков и стен, покраска панелей и металлических ограждений лестничных пролётов.

Собственник

Собственник



Генеральный директор
ОАО «ДК Ленинского района»

Черепан А.Я.

О Т Ч Е Т

о выполнении Договора № от « 01 » августа 2012 года управления многоквартирным домом №128 по ул. Робеспьера, г. Ульяновска за 2012 год

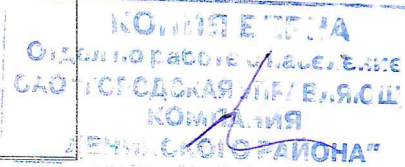
(представляется согласно ст.162 ч.11 «Жилищного Кодекса Р.Ф.» в течение первого квартала текущего года)

№№ п/п	Виды работ	Размер ежемесяч. оплаты руб\ м ²	Сбор в месяц (руб.)	Денежные средства		Израсход. (руб.)	Реализация денежных средств		Остаток денежных средств (руб.)	Примечание
				Начислен. сбор в год (руб.)	Фактич. сбор в год (руб.)		Названия документов, их номера, и дата составления	Место хранения		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Текущи	Текущий ремонт МКД	2.42	11 364.47							
2	Очистка от мусора кровли, подвалов, козырьков подъездов. Закрытие теплового контура.	0.30	1 408,82							
3	Обслуживание и ремонт системы отопления	1.10	5 165.67							
4	Обслуживание и ремонт систем водоснабжения и водоотведения.	0.40	1 878.42							
5	Обслуживание и ремонт системы электроснабжения	0.50	2 348.03							
6	Техническое обслуживание и прочистка дымовых и вентиляционных каналов.	0.20	939.21							
7	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	0.11	516.57							
8	Весенний и осенний технический осмотр жилого дома	0.07	328,72							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
9	Сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов и КГМ.	1.90	8 922.51							
10	Проведение электроизмерений на внутренних электрических сетях.	0.06	281,76							
11	Уборка придомовой территории.	1.00	4 696.06							
12	Механизированная уборка придомовой территории	0.30	1 408.82							
13	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0.73	3 428,12							
14	Услуги по начислению и сбору платежей населения (РИЦ).	0.90	4 226.45							
15	Доставка квитанций оплаты жилья.	0.04	187.84							
16	Услуги паспортного стола.	0.30	1 408.82							
17	Плата за управление многоквартирным домом.	1.50	7 044.09							
18	Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых газопроводов.	0.17	798.33							
ВСЕГО		12.00	56 352.71							

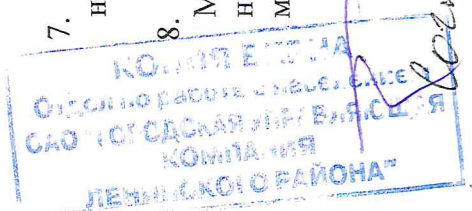
Генеральный директор ОАО «ДК Ленинского района»

Черепан А.Я.



ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчёты материальных средств на содержание и ремонт многоквартирного дома №128 по ул. Робеспьера выполнены на 2012 год, исходя из того, что общая площадь жилых помещений составляет 4 696,06 м².
2. В графе «б» указывается сбор денежных средств за год не на конец 2012 года, а на дату составления настоящего отчёта.
3. В графе «7» указываются денежные средства, израсходованные по каждому виду работ за отчётный год.
4. Если в графах «5» и «6» имеются значительные расхождения, то это является показателем того, что Управляющая организация не в полном объёме использовала свои права, предоставленные ей законодательством Российской Федерации по взысканию задолженности с некоторых собственников помещений данного дома.
5. В графах «8» и «9» указываются названия подтверждающих документов (акты, сметы, договора и др.), а также их номера, даты составления и места постоянного хранения.
6. В графе «10» указывается остаток денежных средств, использованных до конца отчётного года по каждому виду работ, как разность и.п. «5» и «7».
7. В графе «11» проставляются пояснительные сведения о выполнении каждого вида работ, либо кратко объясняются причины их невыполнения и принимаемые меры.
8. Предлагаемая форма отчёта Управляющей организации о выполнении договорных обязательств перед собственниками помещений МКД за отчётный год позволит сделать прозрачными, понятными и доверительными отношения между двумя сторонами и обеспечит надлежащий контроль над использованием денежных средств, направляемых на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.



Собственник Собственник *В.В.*