

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

8/4

г. Ульяновск

«01» октября 2012 года

Открытое акционерное общество «Домоуправляющая компания Ленинского района», зарегистрированное по адресу: город Ульяновск, улица Марата дом №3, в лице Генерального директора Черепана Александра Яковлевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» и собственник(-и) жилого помещения расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Мотавицкого дом 13 кв. _____, общей площадью _____ кв.м.

Ф.И.О. _____, дата рождения _____ паспорт

серия _____ номер _____ выдан _____ телефон _____

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

Ф.И.О. _____, дата рождения _____ паспорт

серия _____ номер _____ выдан _____ телефон _____

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

Ф.И.О. _____, дата рождения _____ паспорт

серия _____ номер _____ выдан _____ телефон _____

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

с другой стороны, именуемые далее по тексту «Собственники», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ.

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в **Приложении №3** к настоящему договору.

2. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. «Управляющая организация» обязуется по поручению «Собственников» за плату совершать юридические и иные действия от своего имени, но за счет «Собственников» либо от имени «Собственников» и за их счет в целях управления многоквартирным домом, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг «Собственникам» и иным лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями в данном доме, а также осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех «Собственников» помещений в многоквартирном доме.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определен в соответствии со ст. 36 ЖК РФ и указан в **Приложении №2** к настоящему договору. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением «Собственника» является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструбы тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

2.3. По настоящему договору «Собственники» передают, а «Управляющая организация» принимает на себя следующие полномочия:

2.3.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение по своему усмотрению с ними соответствующих договоров.

2.3.2. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и органах местного самоуправления, контролирующих, надзорных и иных органах, в судах всех инстанций, во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

- 2.3.3. Выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества (Приложение №1), с уровнем качества, регламентируемым действующим законодательством РФ, и с учетом размера фактической оплаты за выполненные работы и оказанные услуги.
- 2.3.4. Предоставление коммунальных услуг в соответствии с Разделом 3 настоящего договора.
- 2.3.5. Осуществление начисления, сбора, расщепления, аккумулирования и перерасчета денежных средств за управление, содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги и работы, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
- 2.3.6. Обработка персональных данных «Собственников» и членов их семьи, зарегистрированных в жилом помещении «Ф.И.О., даты и места рождения, адреса регистрации, даты снятия и постановки на регистрационный учет, паспортных данных, реквизитов документов, подтверждающих право пользования жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей.
- 2.3.7. Осуществление мер по взысканию задолженности с «Собственников» и иных лиц, пользующихся помещением в данном доме, в том числе путем обращения в суд.
- 2.3.8. Контроль и обеспечение исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе в части объемов, качества и сроков предоставления «Собственникам» жилищно-коммунальных и прочих услуг.
- 2.3.9. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
- 2.3.10. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств участии в составлении соответствующих актов.
- 2.3.11. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников» и иных лиц, пользующихся на законных основаниях помещением в данном доме.
- 2.3.12. Проверка технического состояния общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме.
- 2.3.13. Подготовка предложений и расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.
- 2.3.14. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирном доме, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.
- 2.3.15. Прием и рассмотрение обращений, жалоб граждан по вопросам управления многоквартирным домом и своевременное направление ответов на них.
- 2.3.16. Организация доступа к общему имуществу в многоквартирном доме.
- 2.3.17. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота на содержание текущего ремонта общего имущества.
- 2.3.18. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом, а также во исполнение решений «Собственников».

3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

3.1. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается «Управляющей организацией» в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (Далее по тексту — Правила №354) посредством заключения ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг «Собственникам», в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, и надлежащего исполнения таких договоров.

3.2. Сведения о «Собственнике»:

- Размер (объем, площадь) отапливаемого помещения _____ м2;
- Количество лиц постоянно проживающих в жилом помещении _____;
- Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета:

№п/п	Установленные приборы учета	Дата и место их установки (введения в эксплуатацию)	Дата опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета	Установленный срок проведения очередной поверки

3.3. «Управляющая организация» предоставляет «Собственнику» следующие коммунальные услуги (ненужное вычеркнуть):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение;
- е) отопление;



Требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг определяются согласно Приложению №1 к Правилам №354.

3.5. Порядок определения объема (количества) потребленного и предоставленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, показаний приборов учета или иным способом, а также определения размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами №354.

3.6. Периодичность и порядок проведения «Управляющей организацией» проверок наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных «Собственником» сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

3.6.1. «Управляющая организация» обязана:

а) проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия;

б) проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют Собственники).

3.6.2. Проверки, указанные в пункте 3.6.1. настоящего договора должны проводиться «Управляющей организацией» не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении «Собственника», то не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.6.3. При непредоставлении «Собственниками» «Управляющей организации» показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета более 3 месяцев подряд «Управляющая организация» не позднее 15 дней со дня истечения указанного 3-месячного срока обязана провести указанную в пункте 3.6.1. настоящего договора проверку и снять показания прибора учета.

3.6.4. Проверка, указанная в пункте 3.6.1. настоящего договора, если для ее проведения требуется доступ в жилое или нежилое помещение «Собственника», осуществляется «Управляющей организацией» в порядке указанном в Разделе 7 Правил №354 с обязательным соблюдением следующего требования:

«Управляющая организация» направляет «Собственнику» способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для него дате (датах) и времени допуска «Управляющей организации» для совершения проверки и разъяснением последствий бездействия «Собственника» или его отказа в допуске исполнителя к приборам учета;

3.7. Счета для оплаты коммунальных услуг «Управляющая организация» ежемесячно, до 10 (десятого) числа месяца следующего за расчетным, доставляет до почтового ящика «Собственника» по адресу указанному «Собственником» в данном договоре.

3.8. Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность определяется в соответствии с положениями Правил №354.

3.9. Основания и порядок приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг определяется в соответствии с положениями Правил №354.

3.10. Меры социальной поддержки по оплате коммунальных услуг, предоставленные потребителю (в случае предоставления таких мер) коммунальных услуг определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Управляющая организация» обязана, а «Собственники» уполномочивают ее:

4.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.3. настоящего договора.

4.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.3. настоящего договора.

4.1.3. Предоставлять «Собственнику» коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг «Собственникам».

4.1.5. Производить в установленном Правилами №354 порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия «Собственника» в занимаемом жилом помещении.

4.1.6. Принимать от «Собственников» показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных «Собственниками» сведений об их показаниях.

4.1.7. Информировать «Собственников» в сроки, которые установлены Правилами №354, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающим установленную продолжительность путем размещения соответствующей информации в местах, определенных для размещения объявлений.

4.1.8. Осуществлять по заявлению «Собственника» ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и позднее месяца следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца

следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

4.1.9. В целях надлежащего выполнения обязательств по договору:

- заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с определением их стоимости;
- осуществлять контроль и надзор за исполнением условий вышеуказанных договоров пользователями общего имущества многоквартирных домов.
- фиксировать факты неисполнения (частичного или полного) или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств;
- контролировать выполнение подрядными и ресурсоснабжающими организациями своевременность и качество выполняемых работ и оказываемых услуг.

4.1.10. Хранить и постоянно вносить в имеющуюся техническую документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.11. Осуществлять прием заявлений, жалоб, предложений и обращений «Собственников», а также направлять им ответы на них, в соответствии с действующим законодательством;

4.1.12. Направлять своего представителя, на основании заявки «Собственника» для составления акта нанесения ущерба общему имуществу «Собственников» помещений в многоквартирном доме или помещению «Собственника».

4.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

4.2. «Управляющая организация» имеет права, а «Собственники» предоставляют ей права:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Представлять интересы «Собственников» в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления города Ульяновска, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора.

4.2.3. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а в случае неоплаты, принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

4.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с «Собственником» время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое «Собственником» жилое или нежилое помещение представителей «Управляющей организации» (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.5. Требовать от «Собственника» полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей «Управляющей организации» (в том числе работников аварийных служб в случаях, указанных в подпункте "е" пункта 34 Правил №354).

4.2.6. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия «Собственником» показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

4.2.7. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- ▲ для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- ▲ для доставки платежных документов «Собственникам»;
- ▲ для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов «Собственникам»;

4.2.8. Принимать в полном объеме или частично работы и услуги, а также устанавливать и фиксировать факт их неисполнения (полного или частичного) или ненадлежащего исполнения предусмотренные условиями настоящего Договора, направлять полученные по п.4.1.9. финансовые средства на содержание и ремонт мест общего пользования за минусом расходов «Управляющей организации»;

4.2.9. Представлять интересы «Собственников» по защите их прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

4.2.10. Инвестировать средства в общее имущество в многоквартирном доме с последующим возмещением «Собственниками» данных затрат.

Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их, при необходимости, на компенсацию непредвиденных расходов, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему и капитальному ремонту, на возмещение инвестированных «Управляющей организацией» в общее имущество многоквартирного дома средств, на его восстановление в случае совершения акта вандализма, на выполнение предписаний и требований государственных органов, решений судов.

4.2.11. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, произошедшими не по вине «Управляющей организации», оплачиваемые «Собственниками» дополнительно, использовать на аварийно-восстановительные и ремонтные работы без дополнительного согласования с «Собственниками».

4.2.12. Осуществлять контроль за состоянием внутридомовых инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности

4.2.13. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с

Собственника реального ущерба.

4.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к полномочиям «Управляющей организации».

4.3. Утверждение годового отчета «Управляющей организации».

4.3.1. Управляющая организация в течение 1-го квартала текущего года готовит для Собственников помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, в рамках начисленных денежных средств с населения. До конца 1 квартала текущего года, Управляющая организация обязана разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, а также передать Председателю совета дома, информацию о месте, где собственники могут ознакомиться с годовым отчетом.

4.3.2. Собственники помещений в многоквартирном доме в течение 1 –го месяца 2 – го квартала года, следующего за отчетным обязаны на общем собрании либо утвердить, либо отклонить годовой отчет.

4.3.3. В случае отклонения годового отчета, такое решение должно быть принято на общем собрании собственников и в течение 10 календарных дней протокол собрания должен быть направлен в Управляющую организацию.

4.3.4. В течение 5 календарных дней с момента получения Управляющей организацией протокола общего собрания об отклонении годового отчета, стороны обязаны создать Согласительную комиссию по разрешению споров.

4.3.5. За 5 календарных дней до окончания 2 квартала года, следующего за отчетным, Согласительная комиссия обязана либо утвердить годовой отчет, либо передать на разрешение споров между сторонами в судебном порядке. В случае не передачи в течений первых 10 календарных дней 1 месяца 3 квартала разногласий на разрешение в суд годовой отчет считается принятым и утвержденным собственниками.

4.3.6. Если до 10 числа 3 месяца 2 квартала года, следующего за отчетным, в Управляющую организацию не поступило протокола общего собрания собственников об отклонении годового отчета, то он считается принятым и утвержденным Собственниками.

4.4. Собственники имеют право:

4.4.1. Осуществлять контроль над выполнением работ и оказанием услуг, предусмотренных настоящим Договором, а также на получение необходимых объемов жилищных и коммунальных услуг установленного качества, безопасных для жизни и здоровья и не причиняющих ущерб имуществу.

4.4.2. Требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.4.3. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами №354, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия «Собственника» в занимаемом жилом помещении.

4.4.4. Требовать от «Управляющей организации» совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

4.4.5. Инициировать общие собрания Собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенных к компетенции общего собрания Собственников, согласно ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

4.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

4.5. «Собственники» обязаны, а «Управляющая организация» вправе требовать:

4.5.1. Вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в сроки, размере и порядке, определенных настоящим Договором.

4.5.2. Бережно относиться к общему имуществу, придомовой территории и объектам благоустройства многоквартирного дома.

4.5.3. Осуществлять контроль за состоянием общего имущества в многоквартирном доме;

4.5.4. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации» или в иную службу, указанную «Управляющей организацией», а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

4.5.5. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу «Управляющей организации» или в иную службу, указанную «Управляющей организацией».

4.5.6. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания «Управляющей организации» или уполномоченному ей лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

4.5.7. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет «Собственника» коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав «Управляющую организацию» о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

4.5.8. Допускать представителей «Управляющей организации» (в том числе работников аварийных служб), представителей

государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с «Управляющей организацией» в порядке, указанном в пункте 85 Правил №354, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а ликвидации аварий - в любое время.

4.5.9. Допускать «Управляющую организацию» в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта наличия или отсутствия, а также достоверности переданных «Собственником» сведений о показаниях таких приборов учета распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 Правил №354, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

4.5.10. Письменно уведомить «Управляющую организацию» об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

4.5.11. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

4.5.12. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.

4.5.13. Рассмотреть на общем собрании Собственников жилых помещений, предложенный Управляющей организацией перечень работ по текущему ремонту многоквартирного дома с размером его финансирования Собственниками и принятое решение о его утверждении или отклонении.

4.5.14. Компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Собственников, не позволившее Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов.

4.5.15. При не использовании помещения(й) в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении, при его отсутствии в городе более 24 часов. При непредставлении такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

4.5.16. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящим Договором.

4.6. «Собственники» не вправе:

4.6.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимальные допустимые нагрузки, рассчитанные «Управляющей организацией» исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.

4.6.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения «Управляющей организации».

4.6.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

4.6.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

4.6.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

4.6.6. Несанкционированно подключать свое оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4.6.7. Причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме.

4.6.8. Препятствовать исполнению «Управляющей организацией» принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.6.9. Заключать какие либо договоры, касающиеся предмета договора с третьими лицами, минуя «Управляющую организацию».

4.6.10. Сбрасывать химические вещества, тряпки и другие предметы в систему водоотведения (канализации), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры.

5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

5.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилого помещения согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ. Предложения Управляющей организации по размеру платы за содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме утверждаются на общем собрании собственников помещений в таком доме на срок не менее чем один год.

5.2. Цена Договора определяется:
- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- стоимостью коммунальных ресурсов.

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

5.4. 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, но не ниже размера платы за жилое помещение, установленного нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для Собственников, не принявших решение

...ре способа управления многоквартирным домом.

5.1. 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 ставки инфляции определяемой уполномоченным органом государственной власти на следующий календарный год в соответствии с действующим законодательством РФ, пропорционально по видам предоставляемых услуг и работ.

5.4.2. Предложения на предстоящий календарный год «Управляющей организации» по утверждению перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также их финансированию, направляются «Собственникам» путем их размещения на официальном сайте «Управляющей организации», публикации в газете «Ульяновск Сегодня» в течение ноября текущего календарного года, а также передаются Старшему по дому.

5.5. Собственники вносят плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем через кассы Сбербанка России, Ульяновского филиала ООО «Расчетно-информационный центр» или через иные пункты приема платежей «Управляющей организации» и иных её агентов.

5.6. Расчет платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) при наличии временных жильцов, при отсутствии квартирных и индивидуальных приборов учета, производится на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих и/или пребывающих в жилом помещении пропорционально количеству прожитых дней.

5.7. Порядок информирования Собственников о размере платы за жилищные и коммунальные услуги.

5.7.1. Управляющая организация должна разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, помещениях подрядных организаций и на информационных стендах пунктов приема платежей информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, а также о месте и времени, где Собственники могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

Управляющая организация обязана предоставить по запросу Собственников информацию о порядке расчета платы за коммунальные и жилищные услуги, с указанием ссылки на нормативные документы, регулирующие данные правоотношения.

5.8. Управляющая организация обязана не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем за который производится оплата, подготовить платежные документы и осуществить доставку платежных документов до почтового ящика «Собственника»

По письменному заявлению Собственника Управляющая организация обязана направить платежные документы с почтовым уведомлением по адресу, указанном в заявлении, при этом расходы по оплате услуг почтового отделения оплачиваются Собственником жилого помещения.

5.9. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

6. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Договор считается заключенным с момента подписания «Собственником» о присоединении к настоящему Договору, и (или) оплаты услуг «Управляющей организации» согласно п.1.3. настоящего Договора или его акцептирования «Собственниками», занимающими более пятидесяти процентов долей в праве собственности на общее имущество.

6.2. Договор заключается сроком на 3 года, с момента наступления события, указанного в пункте 6.1. настоящего договора.

6.3. Если Собственником не принято решение о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, согласно п. 6 ст. 162 ЖК РФ.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчетов между сторонами.

6.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество многоквартирного дома.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Во всём остальном, что не предусмотрено настоящей публичной офертой, стороны руководствуются действующим законодательством.

7.2. Собственники по настоящему договору уполномочивают Управляющую организацию на расторжение ранее заключенных договоров между Собственниками и организациями, осуществляющими управление, обслуживание и/или эксплуатацию общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

7.3. Собственник дает согласие, согласно Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, находящемся в управлении управляющей организации (в собственности) (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом на передачи организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей. При этом Управляющая организация обязана предусмотреть в отношениях между ней и пользователями, получателями, операторами персональных данных и неразглашение, возврат ими Управляющей организации, имеющейся у них информации и документов, содержащих персональные данные граждан, проживающих в помещениях, расположенные в многоквартирном доме, находящемся в управлении Управляющей организации.

7.4. Договор по управлению многоквартирным домом заключается в 2-х экземплярах. Один экземпляр хранится

организации. Место хранения второго экземпляра (Собственников) определяется решением общего собрания Собственников. По письменному заявлению Собственника составляется дополнительный экземпляр настоящего договора, передаётся ему на руки.

7.5. Собственники поручают Управляющей организации передавать в пользование и установить экономически обоснованный размер платежей за пользование общим имуществом многоквартирного дома.

7.6. Стороны признают надлежащим извещением Управляющей организацией Собственников об изменениях размера плат за жилое помещение и коммунальные услуги, их тарифах и нормативах потребления, о собственных предложениях и отчётных выполненными работах и оказанных услугах за предыдущий календарный год, предусмотренных настоящим договором, также о их необходимости проведения, путем размещения об этом информации в газете «Ульяновск Сегодня», а при отсрочке или затягивании её редакцией разместить, на информационных стендах, расположенных в месте нахождения Управляющей организации или в лифтовых кабинах или на её интернет сайте, а также путем передачи всей необходимой информации Старшему по дому.

7.7. Надлежащим предоставлением платежных документов Управляющей организацией Собственникам признается Сторонами при передаче их одним из следующих способов:

- путем доставки до почтового ящика;
- в месте нахождения Управляющей организации;
- в её кассах или кассы её агентов;
- в интернет-сайте Управляющей организации или на e-mail, указанный Собственником.

8. ПОРЯДОК ПРИЕМА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

8.1. По результатам приема выполненных работ оформляется Акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывается представителем Управляющей организации и (или) представителем подрядной организации и собственники через своего представителя - старшего по дому, назначенного в соответствии с требованиями Положения о старшем по дому. Выполненные работы считаются утвержденными после подписания сторонами Акта выполненных работ.

8.2. В случае если Собственники не выбрали на общем собрании старшего по дому, либо лично не изъявили желание участвовать в приемке и подписании Акта выполненных работ в течении четырех рабочих дней после извещения о месте и времени приемки работ размещенных на информационных досках, расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными после подписания представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации. Стороны признаются сторонами настоящего договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. При неисполнении (частичном или полном) или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Собственниками, Управляющая организация не несет ответственность за выполнение обязанностей, предусмотренных п. 1.2. настоящего Договора.

9.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

9.3. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц, которыми заключены договора в рамках данного договора.

9.4. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения связанные с исполнением настоящего Договора.

9.5. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий) Собственников, нарушающих условия настоящего Договора.

9.6. Собственники несут полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границ эксплуатационной ответственности.

9.7. Управляющая организация несет ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг, соответствующим действующим законодательством и настоящим договором.

9.8. Управляющая организация не несет ответственность за некачественное оказание жилищно-коммунальных услуг из-за ветхого состояния инженерных сетей и конструктивных элементов жилого дома, если Собственники отклонили предложение Управляющей организации на утверждение общего собрания Собственников перечень необходимых работ (по акту осмотра, % физического износа) и их стоимость, либо иным образом уклонились от их утверждения.

9.9. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника, размер и порядке, определенными законодательством РФ возникшие вследствие неисполнения настоящего Договора, в случае доказанности ее вины.

9.10. Собственники не несут ответственность за неисполнения условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

9.11. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.

10.2. В случае не достижения согласия Сторонами, спор передается на рассмотрение суда.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

СОБСТВЕННИКИ:

И.О. _____

регистрирован: _____

И.О. _____

регистрирован: _____

И.О. _____

регистрирован: _____

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ОАО «Домоуправляющая компания
Ленинского района»
432071, г. Ульяновск, ул. Марата д.3
ОГРН 1067325057161
р/с40702810800480000815
к/с30101810600000000895

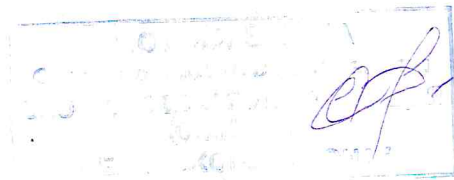
Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Ульяновске

ИНН7325064546 КПП 732501001

БИК 047308895

Генеральный директор

Черепан А.Я.



Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

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:
 - ▲ межквартирные лестничные площадки
 - ▲ лестницы
 - ▲ чердак
 - ▲ технический подвал
 - ▲ колясочные
2. Крыша
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
 - ▲ фундамент
 - ▲ несущие стены
 - ▲ плиты перекрытий
 - ▲ балконные и иные плиты
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, 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
 - регулирующая и запорная арматура
 - отопления:
 - стояки
 - обогревающие элементы
 - регулирующая и запорная арматура
 - 5.2. Система электрических сетей:
 - вводно-распределительные устройства
 - этажные щитки и шкафы
 - осветительные установки помещений общего пользования
 - силовые установки
 - электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии
 - 5.3. Общедомовые приборы учёта (при их наличии):
 - ▲ воды
 - ▲ тепловой энергии
 - ▲ электрической энергии
6. Земельный участок
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:
 - ▲ тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома
 - ▲ детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

Собственник _____

Генеральный директор
ОАО «ДК Ленинского района»
А.Я. Черепан



Термины и определения.

Собственник - лицо, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме установлено в порядке, предусмотренном законодательством.

Управляющая организация - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживаемое более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе устройства ПЗУ, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживаемое более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в приложении N 1.

Коммунальные услуги - доводимые до потребителя в жилище по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению (канализации), электроснабжению.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., который включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта(ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз твердых бытовых отходов (ТБО);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, устройств ПЗУ а также технических помещений многоквартирного дома и т.д.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, который включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт помещений общего пользования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

Управление многоквартирным жилым домом - деятельность Управляющей организации, включающая в себя:

- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, контроль за качеством работ;
- заключение договоров, в интересах собственников, на предоставление коммунальных услуг, контроль за качеством коммунальных услуг;
- заключение договора по организации начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, выдаче единых платежных документов, сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, по расчету с Исполнителями заказа за оказанные услуги Собственнику, взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, организации регистрационного учета граждан;
- подготовку экономически обоснованных предложений по стоимости предоставляемых услуг Собственникам помещений и по проведению текущего и капитального ремонтов;
- организация работы по рассмотрению обращений Собственников, представление интересов Собственников в органах государственной и муниципальной власти, представительство в судебных и контролирующих органах;
- предоставление информации Собственникам помещений о результатах своей деятельности в сроки, установленные настоящим Договором;
- финансово-хозяйственная деятельность, юридическое сопровождение;
- организацию общих собраний Собственников в многоквартирном доме и другие работы, предусмотренные настоящим Договором.

Договором.

Уполномоченный представитель Собственников - Собственник помещения, представляющий интересы всех Собственников помещений многоквартирного дома при взаимодействии с Управляющей организацией, государственными и муниципальными органами власти, избранный Собственниками помещений многоквартирного дома решением общего собрания Собственников помещений.

