

**ДОГОВОР №4
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Инза

"1" августа 2016 года

Председатель Совета многоквартирного дома № 74 по ул. Шоссейная в городе Инза Ульяновской области, в лице Зяблова Александра Дмитриевича, собственника квартиры №1, свидетельство о праве собственности серия АС №177278 от 15.02.2002г., действующего на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом №1 от «19» июня 2016г. от имени всех собственников МКД, именуемого в дальнейшем "Собственник", с одной стороны и Муниципальное унитарное предприятие «Благоустройство Инзенского района» (МУП «Благоустройство Инзенского района»), в лице директора Климахина Вадима Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 74 по ул. Шоссейная в городе Инза.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником определяется приложением N 2 к настоящему договору, являющимся его неотъемлемой частью.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Общие обязанности сторон:

2.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями действующих эксплуатационных норм и правил в пределах средств, собранных с собственников, нанимателей, арендаторов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

2.2. Обязанности Управляющей организации:

2.2.1. Предоставлять следующие услуги по управлению многоквартирным домом:

- а) вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- б) проводить осмотры общего имущества многоквартирного дома в соответствии с нормативами два раза в год, внеплановый осмотр осуществлять при условии возникновения форс-мажорных обстоятельств.
- в) устранять аварии, а также в установленные сроки выполнять заявки Собственника;
- г) в установленном порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом;
- д) вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника, в установленные сроки рассматривать их и принимать соответствующие меры.

е) ежегодно предоставлять отчет о выполнении условий настоящего Договора собственникам помещений многоквартирного дома, путем размещения соответствующей информации на стендах в общедоступном помещении управляющей организации либо на видных местах первых или вторых этажей подъездов многоквартирного дома;

ё) заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями, самостоятельно или с привлечением других лиц, обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых собственнику (нанимателям жилых помещений) предоставляются коммунальные услуги;

ж) информировать Собственника об изменении размера платы за жилье и коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на стендах в общедоступном помещении управляющей организации либо на видных местах первых или вторых этажей подъездов многоквартирного дома.

2.2.2. Предоставлять услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, установленным постановлением Администрации муниципального образования «Инзенский район» от 30.12.2015 г. № 1268 (приложение N 1 к настоящему договору). Указанные работы и услуги предоставляются самостоятельно или с привлечением других лиц.

Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения между Собственником и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения общим собранием собственников жилых помещений в многоквартирном доме либо утверждения нового перечня работ и услуг Администрацией МО «Инзенский район».

2.2.3. Производить по требованию собственника (нанимателя) сверку платы за предоставленные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления ему платежей, а также начисления неустоек (штрафов, пеней).

2.2.4. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Самостоятельно определять Исполнителей заказа (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества жилого дома.

2.3.2. При необходимости вносить изменения в месячный (годовой) план ремонтов при согласовании с уполномоченным представителем Собственников с последующим утверждением на очередном общем собрании.

2.3.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

2.3.4. В установленном законом порядке требовать возмещение убытков, понесенные им в результате нарушения Собственником обязательств по платежам, и иные убытки, причиненные Собственником из-за невыполнения иных условий договора. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества.

2.3.5. При возникновении аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников жилых и владельцев нежилых помещений (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождения в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами. В случае необходимости осуществлять комиссионное вскрытие указанных помещений, с привлечением других собственников жилых помещений, сотрудников МВД, а при необходимости – сотрудников МЧС.

2.3.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по Управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации для проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и для организации предоставления коммунальных услуг.

2.3.7. Самостоятельно распоряжаться всеми финансовыми ресурсами, с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим договором. Обеспечить их целевое использование на содержание и текущий ремонт.

2.3.8. Оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности и поступающую в самостоятельное распоряжение Управляющей организации.

2.3.9. Инициировать внесение изменений в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома путем размещения соответствующей информации на видных местах, расположенных в подъездах многоквартирного дома или на придомовой территории, в течение первого месяца, следующего за истекшим годом, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия, обоснованного предложения о его изменении.

2.3.10. Заключать договоры с физическими и юридическими лицами на размещение наружной рекламы на фасаде здания многоквартирного дома при возможности размещения такой рекламы, а также сдавать в аренду нежилые помещения многоквартирного дома (подвальные помещения и т.д.), денежные средства, полученные управляющей организацией по таким договорам, в полном размере направлять на производство работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. Собственник обязуется:

2.4.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

2.4.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

2.4.3. Использовать помещения, инженерное оборудование и сети, находящиеся в собственности, исключительно по назначению. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

2.4.4. Определить уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

2.4.5. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном Управляющей организацией. В случае если собрание не состоялось из-за неявки большинства, организацию последующих собраний Собственники оплачивают дополнительно.

2.4.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение, помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома представителей Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для проведения необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ и работ по ликвидации аварий. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещениях отдельных Собственников. Не рекомендуется занимать помещения специального назначения (электрощитовые, тепловые узлы и т. п.)

2.4.7. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и другими нормативными актами.

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

2.4.9. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, «Правила пользования жилыми помещениями», а также «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме».

2.4.10. Своевременно уведомить Управляющую организацию об отчуждении жилого помещения, сообщить Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации договор купли-продажи, мены, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца. Поставить в известность нового Собственника о заключении договора на управление.

2.4.11. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих по месту жительства в помещении.

2.4.12. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения получить разрешение в соответствующих инстанциях, оформленное в установленном порядке, в том числе с согласованием в Управляющей организации на совершение указанных действий.

2.4.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

2.4.14. Предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на жилое помещение (квартиру, часть квартиры, комнату), информацию о проживающих гражданах.

2.5. Собственник имеет право:

2.5.1. Осуществлять контроль за выполнением обязательств по поддержанию состояния общего имущества в жилом доме в соответствии с заключенным договором управления.

2.5.2. На предоставление услуг в необходимых объемах и надлежащего качества, предусмотренных договором, безопасных для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу.

2.5.3. На предоставление информации о расходовании средств, собранных с собственников жилого дома и их целевого использования.

2.5.4. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

2.5.5. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения.

2.5.6. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

2.5.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3. Порядок расчетов по договору

3.1. Порядок определения цены договора:

3.1.1. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, установлена решением общего собрания собственников дома (протокол № 1 от «19» июля 2016 г.) и приведена в Приложении № 1 к настоящему договору. В том случае, если собственники жилых помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, то применяются тарифы, установленные постановлением Администрации муниципального образования «Инзенский район» от 30.12.2015 г. № 1268. По истечении первого года действия договор, стоимость работ на следующий год индексируется согласно уровня инфляции в процентном соотношении по отношению к дате принятого решения собственником, в случае если цена не была пересмотрена решением общего собрания собственников дома.

3.1.2. Собственник производит оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на расчетный счет Управляющей компании, включая и через третьи лица. Льготные категории граждан производят оплату в соответствии с действующим законодательством РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления.

3.1.3. Начисления оплаты Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги производятся организациями и предприятиями, которые услуги оказывают, по тарифам и нормативам; установленным органом местного самоуправления, субъектом РФ, в соответствии с действующим законодательством РФ.

При наличии у Собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном отдельным договором с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

При наличии коллективных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном отдельным договором между Управляющей компанией и организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

Разница между показаниями коллективных приборов учета коммунальных услуг и приборами учета Собственника выставляется Собственнику пропорционально и соразмерно с другими Собственниками помещений в многоквартирном доме.

4. Ответственность сторон

4.1. Управляющая организация несет ответственность за нарушение своих обязательств по договору в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, законодательством о защите прав потребителей, законодательством об административных правонарушениях и заключенным договором.

4.2. В случае неисполнения собственником помещений в жилом доме своих обязанностей по участию в общих расходах на содержание общего имущества жилого дома, Управляющая организация в судебном порядке вправе потребовать принудительного исполнения обязанностей по внесению платы, обязательных платежей и взносов.

4.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

4.5. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

4.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшем после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

4.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном действующим законодательством.

5. Срок действия договора

5.1. Договор является публичным в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.2. Настоящий договор вступает в силу с 01.08.2016 года.

5.3. Настоящий договор заключен на 3 года.

5.4. Любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую Сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

5.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

5.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6. Условия изменения и прекращения договора

6.1. Если в течение двух месяцев до окончания срока действия настоящего договора собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании не принято решение о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

6.3. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

6.4. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством.

7. Особые условия

7.1. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора с момента его подписания.

7.2. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных договором работ, в том числе возникших по объективным причинам, связанным с изменением тарифов, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, возмещаются Собственником дополнительно.

7.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7.4. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

7.5. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между сторонами договора по спорным вопросам.

7.6. В случае если споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

7.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием Собственников жилого дома.

9. Настоящий договор составлен в 1 (одном) экземпляре, хранится у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать арендную копию договора обратившемуся собственнику.

8. Прочие условия

8.1. Выполнение работ и оказание услуг по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома осуществляется только в пределах и за счет средств, собранных на содержание и ремонт многоквартирного дома. При отсутствии финансирования, при не полном финансировании, Управляющая организация вправе снизить качество и объемы предоставляемых услуг и выполняемых работ.

8.2. Управляющая организация не несет ответственность за действия третьих лиц в отношении общего имущества многоквартирного дома.

8.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

- приложение № 1 – перечень работ, услуг и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником.

9. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Муниципальное унитарное предприятие «Благоустройство Инзенского района»
Юридический адрес: 433030, Ульяновская область, г. Инза, ул. Революции, д.56
Почтовый адрес: 433030, Ульяновская область, г. Инза, пер. Больничный, д.1
ИНН/КПП 7309005060 / 730901001
р/с 40702810800037820222 в ЗАО Банк «Венец» г. Ульяновск
к/с 30101810200000000813
БИК 047308813



Директор МУП «Благоустройство Инзенского района»

В.А. Климахин

СОБСТВЕННИК:

Председатель Совета многоквартирного дома

Зяблов Александр Викторович

Адрес: 433030, Ульяновская область, г. Инза, ул. Щосейная, д.74, кв. № 1

(подпись)

(Ф.И.О. № кв.)

Перечнем работ, услуг и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

П/п	Наименование работ	Размер платы за 1 кв.м. в 1 месяц, руб.
1	Работы по содержанию несущих конструкций в МКД	0,56
2	Обслуживание систем вентиляции и дымоудаления	1,42
3	Обслуживание общедомовых систем водоснабжения и водоотведения	0,40
4	Обслуживание общедомовых систем отопления	0,41
5	Обслуживание общедомовых систем электроснабжения	0,35
6	Замер сопротивления изоляции	0
7	Обслуживание внутридомового газового оборудования	0
8	Вывоз твердых бытовых отходов	2,02
9	Аварийно – диспетчерская служба	1,23
10	Текущий ремонт	2,05
11	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД	0
12	Содержание земельного участка, на котором расположен МКД	0
13	Содержание земельного участка с элементами озеленения и благоустройства МКД	0
14	Управление многоквартирным домом	1,56
ИТОГО:		10,00 руб.

Состав общего имущества многоквартирного дома.

Внутридомовая система водоснабжения:

Стояки холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутридомовой разводке, ответвления от стояков холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и сантехническое оборудование в квартире.

Внутридомовая система электроснабжения:

Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру, внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.

Внутридомовая система канализации:

Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.

Внутридомовая система теплоснабжения:

Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке, ответвления от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры) и приборы отопления.

Внутридомовая система газоснабжения:

Внутридомовая система газоснабжения, внутриквартирная система газоснабжения.

Места общего пользования многоквартирного дома:

Внешняя поверхность стен МКД, окна в подъездах и входные двери в МКД, внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру)

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником.

Границы ответственности Управляющей компании	Границы ответственности Собственника помещения
Стояки холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутридомовой разводке.	Ответвления от стояков холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и сантехническое оборудование в квартире.
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	Ответвления от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры) и приборы отопления.
Внутридомовая система газоснабжения, место присоединения внутридомового газопровода к газораспределению до запорного крана, расположенных на ответвлениях к внутриквартирному газовому оборудованию.	Внутриквартирная система газоснабжения, от запорного крана к внутриквартирному газовому оборудованию.
Внешняя поверхность стен МКД, окна в подъездах и входные двери в МКД.	Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру)