

ДОГОВОР ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск

« 01 » 01 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания КПД-1», зарегистрированное по адресу: г. Ульяновск, Московское шоссе, 26, ОГРН 1097327002772, ИНН 7327051920, КПП 732701001, в лице директора Ашкерова Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственник (-и) жилого помещения, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Кузнецовская, д. 40Б, кв. 11, общей площадью 30,3 кв.м.,

(Ф.И.О.) Корсакова Татьяна Петровна
Паспорт: серия _____, № _____, выдан ТП УРМС России г.,
по Ульян. обл-ти в Ульянов. р-не

(Ф.И.О.) 2
Паспорт: серия _____, № _____, выдан « » г.,

(Ф.И.О.) 2
Паспорт: серия _____, № _____, выдан « » г.,

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

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных условий проживания в нём собственников (*и нанимателей*), надлежащее содержание общего имущества дома, а также направленное на предоставление коммунальных и иных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая компания по заданию Собственников за плату обязуется оказывать услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома (далее договор управления), находящегося по адресу: г. Ульяновск, ул. Кузнецовская, д. 40Б, а именно:

- а) на основании заключаемого собственниками помещений договора выступать от своего имени, но за счёт собственников, посредником в отношениях с энергоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью получения собственниками коммунальных услуг (ХВС, ГВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение и др.) надлежащего качества.
- б) на основании заключаемого собственниками помещений договора выступать от своего имени, но за счёт собственников, посредником в отношениях с подрядными организациями от имени, за счёт и в интересах собственника в целях получения собственниками качественных услуг по выполнению работ по содержанию, текущему ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию, вывоз ТБО, услуг по начислению и приёму платежей ЖКУ, обслуживанию лифтового оборудования, обслуживанию домофонной связи, антенного оборудования и др.
- в) осуществление иной деятельности связанной с выполнением обязательств по договору на оказание услуг по управлению многоквартирного дома.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязана:

- а) осуществлять управление, обеспечить (лично или силами третьих лиц) предоставление услуг по содержанию и выполнения работ по текущему ремонту многоквартирного дома, согласно условиям настоящего Договора, и в пределах средств, собранных с Собственников (*нанимателей*);
- б) заключать договоры от своего имени, но за счёт и в интересах Собственников на ресурсоснабжение, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ;
- в) осуществлять контроль и надзор за исполнением условий договоров, заключённых с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами, а также фиксировать факты неисполнения (частичного и полного) или ненадлежащего исполнения ими обязательств и причинение вреда имуществу Собственнику;
- г) оформлять финансовую и бухгалтерскую документацию, разрабатывать техническую и иную документацию связанную с исполнением обязательств настоящего Договора;

- д) осуществлять расчёт, начисление, сбор и перерасчёт платежей за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных и прочих услуг;
- е) осуществлять проверку технического состояния общего имущества многоквартирного дома;
- ж) осуществлять контроль за состоянием внутридомовых инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей компании;
- з) рассматривать обращения, заявления, жалобы собственника по вопросам управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, вести их учет и принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки и с учетом объема средств, указанных в п.п. а) п. 2.1 настоящего договора.
- к) предоставлять отчет о выполнении настоящего Договора управления за предыдущий год;
- л) предоставлять информацию об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями п. 3.8.1. настоящего Договора;

2.2. Управляющая компания имеет право:

- а) осуществлять управление, заключать договора от своего имени, но за счёт и в интересах собственников на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома;
- б) представлять интересы Собственников в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления г. Ульяновска, контрольных, надзорных, судебных и иных органов, а также в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;
- в) инициировать, взыскивать задолженность с Собственников, нанимателей и арендаторов помещений многоквартирного дома, в том числе путём обращения в суд;
- г) совершать действия, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307;
- д) принимать в полном объёме или частично работы и услуги, а также устанавливать и фиксировать факт их неисполнения (полного или частичного) либо ненадлежащего исполнения, осуществлённые, согласно заключённым договорам, предусмотренные п.п.б) и в) п.2.1. настоящего Договора;
- е) осуществлять права, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ, иными нормативно-правовыми актами согласно действующего законодательства РФ и настоящего Договора;
- ж) в случае превышенного объёма денежных средств, собранных с Собственников и нанимателей жилых помещений, на оплату счетов фактур, выставленных ресурсоснабжающими организациями по договорам ресурсосбережения, не проводить корректировку, а использовать данные средства в соответствии с п.п. з) и и) п.2.2. настоящего Договора;
- з) средства, полученные за счёт экономии, предоставляемых жилищных, коммунальных услуг (ресурсосбережения, перерасчёт платежей и др.), оставлять на своём расчётном счёте с обязательным дальнейшим направлением их на проведение работ по текущему ремонту путём заключения договоров с подрядными организациями. Такие средства также могут быть направлены Управляющей компанией на возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, являющихся следствием невыполнения собственниками своих обязательств, а также на покрытие расходов по обслуживанию общедомовых приборов коммерческого учёта. Если данные денежные средства не использованы в вышеупомянутых целях, то они могут быть направлены на формирование фонда капитального ремонта дома.
- и) привлекать инвестиционные средства в Общее имущество в целях обеспечения возможности экономии по предоставлению коммунальных жилищных услуг с их последующим возмещением за счёт экономии по предоставлению коммунальных жилищных услуг. В случае если Управляющая компания не может гарантировать получение экономии от предоставления жилищных и коммунальных услуг, то решение о привлечении инвестиционных средств в Общее имущество обязано согласовать с Собственниками. До полного возмещения инвестиционных средств оборудование, установленное за счёт инвестиционных средств является собственностью Управляющей компании, либо иной организации, с которой заключён договор на привлечение инвестиционных средств;
- к) заключать Договора на размещение рекламы, аренды мест общего пользования и другого общедолевого имущества, фасадов зданий в коммерческих целях;
- л) в случае отказа Собственников предоставить доступ в жилое помещение для проведения контроля за показаниями индивидуальных приборов учёта, либо нарушения вломбы без согласия Управляющей компании, произвести перерасчёт за соответствующую услугу с момента последней проверки по нормативам потребления соответствующей коммунальной услуги.
- м) получать денежные возмещения в следующих случаях, если фактические затраты Управляющей компании на содержание и ремонт Общего имущества признают утверждённые в калькуляции на текущий период, то суммы превышения являются инвестициями Управляющей компании в Общее имущество многоквартирного дома и подлежат возмещению за счёт средств Собственников;

н) в случаях самовольного занятия гражданином помещений, общего назначения и переоборудованных им под жилые помещения и неоформленных согласно нормам действующего законодательства РФ, требовать в судебном порядке выселения из данных помещений;

о) требовать возмещения убытков в установленном законном порядке от лиц, виновных в порче общего имущества, а в случае неисполнения требований обращаться с иском в суд;

п) получать денежное возмещение, если фактические затраты «Управляющей организации» на содержание ремонта общего имущества превышают утвержденную калькуляцию на текущий период, то сумма превышения является инвестициями «Управляющей организации». В общее имущество многоквартирного дома и подлежат возмещению за счет средств собственника.

2.3. Собственники имеют право:

а) получать ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора;

б) совершать действия, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307;

в) получать информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в соответствии с требованиями п.3.8.;

г) выступать с инициативой проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

д) владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением и Общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ;

е) обращаться в Управляющую организацию с заявлениями, жалобами по вопросам управления многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг;

ж) требовать от Управляющей организации исполнения всех принятых ею по настоящему Договору обязательств;

з) пользоваться иными правами, предусмотренными законодательством РФ;

2.4. Собственники обязаны:

а) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в размере и порядке, утвержденном настоящим Договором;

б) бережно относиться к Общему имуществу, придомовой территории и объектам благоустройства многоквартирного дома;

в) осуществлять контроль за состоянием Общего имущества в многоквартирном доме;

г) соблюдать и исполнять Правила пожарной безопасности в Российской Федерации, утвержденные Приказом МЧС от 18.06.2003 г. № 313, Федеральный Закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 и иными нормативно-правовыми актами действующего законодательства РФ;

д) соблюдать права и законные интересы соседей;

е) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ и иными нормативно-правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящим Договором;

ж) получать платёжные документы для оплаты жилья и коммунальных услуг Управляющей компании, осуществляющей расчёт, начисление и приём платы;

з) не выливать в унитазы, раковины, умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

и) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

к) не допускать производственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

л) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

м) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от механических нагрузок;

н) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесений царапин на трубы, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним верёвки;

о) предоставить доступ в жилое помещение представителю Управляющей компании для устранения причин аварии, проведения осмотров мест общего пользования, проведения замеров температур, проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных предметов, снятия показаний индивидуальных предметов учёта (на ХВС, ГВС, электроэнергию);

п) Собственники квартир, оборудованных индивидуальными приборами учёта, обязаны ежемесячно до 25 числа предоставить в Управляющую компанию показания индивидуальных приборов учёта;

р) компенсировать ущерб Управляющей компании (штрафы, штрафные санкции, пени), если причиной служило бездействие собственников, то есть принятие решений не позволяющих Управляющей компании выполнить предписания надзорных органов решений суда либо уклонение от принятия решений, направленных на выполнение предписаний надзорных органов и решений судов.

2.5. Собственникам запрещается:

- а) совершать действия, предусмотренные п.53 «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам», утверждённые Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307;
- б) причинять вред Общему имуществу в многоквартирном доме
- в) препятствовать исполнению Управляющей компании, принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;
- г) заключать какие-либо Договора, касающихся предмета настоящего Договора, минуя Управляющую компанию;
- д) при засорах полиэтиленовых канализационных труб пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы, диаметром до 25 мм или жёстким резиновым шангом;
- е) проводить какие-либо работы на внутридомовых инженерных сетях, а также установление индивидуальных приборов учёта без получения соответствующего технического условия в Управляющей компании;
- ж) нарушать целостность пломб на приборах индивидуального учёта без согласования с Управляющей компании.

2.6. Управляющей компании запрещается:

- а) привлекать денежные средства под залог общедолевого имущества, либо другого любого имущества Собственников;
- в) передавать кому-либо собственность крыши, подъезды, залы, земельный участок без согласия Собственников за исключением случаев по размещению рекламы на фасадах домов.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Размер платы за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества устанавливается решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, а при его отсутствии – исходя из размера платы, устанавливаемой органами местного самоуправления.

3.1.1 Размер платы за потребление коммунальных ресурсов производится по тарифам ресурсоснабжающей организации;

3.1.2. Собственники поручают заключить Управляющую организацию договора на предоставление жилищных услуг, исходя из следующей разбивки тарифа:

	Перечень работ	9,10,12,16,18 этажные дома
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
2	Механизированная уборка придомовой территории	
3	Обслуживание вентиляционных каналов	
4	Обслуживание жилого фонда	
5	Обслуживание лифтового хозяйства	
6	Плата за управление многоквартирным домом	
7	Работа по текущему ремонту	
8	Содержание системы отопления общего имущества (консервация, гидравлические испытания и опрессовка системы, ликвидация воздушных пробок, проверка и регулировка устройств системы ЦО в технических помещениях)	
9	Содержание системы водоснабжения и водоотведения общего имущества (уплотнение сгонов, устранение засоров, заделка свищей, трещин, набивка сальников)	
10	Сбор, вывоз и утилизация ТБО	
11	Содержание систем электроснабжения общего имущества	
12	Уборка придомовой территории и мусорокамер	
13	Услуги паспортного стола (отдел регистрации и учёта граждан)	
14	Услуги по начислению и сбору платежей	

3.1.3. При наличии у Собственников установленного оборудования, домофонной связи, коллективной антенны, Собственники поручают заключить Управляющей компании договора на предоставление услуг по обслуживанию данного оборудования исходя из тарифов, соответствующей подрядной организации на основании годовой сметы расходов на поддержание соответствующего оборудования в рабочем состоянии.

3.2. Расчётный период для оплаты жилья и коммунальных услуг устанавливается равным календарным месяцу.

КОМПАНИИ
УПРАВЛЯЮЩЕЙ

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

3.3.1. Если Собственники за 30 календарных дней до предстоящего года не приняли на Общем собрании легитимного решения о размере платы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на период с 01.01.2010 г. по 31.12.2010 г. определяется как произведение размера платы за услуги и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и предельного индекса изменения размера платы за жилое помещение, устанавливаемые на каждый последующий год Федеральной Службой по тарифом РФ (или иного уполномоченного органа) пропорционально по виду предоставляемых жилищных услуг

3.4. Собственники вносят плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 11 числа месяца, следующего за расчётным месяцем на расчётный счёт Управляющей компании через кассы Сбербанка России или кассу Управляющей компании.

3.5. Собственники несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилищно — коммунальные услуги обязаны уплатить пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии внесения платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке установленном законодательством РФ.

3.7. В случае выполнения Управляющей компанией работ и услуг, не предусмотренных данным договором а равно связанных с ликвидацией последствий аварий наступивших по вине собственника, либо в связи с нарушения им жилищного законодательства, оплата указанных работ и услуг производится за счет средств собственника.

3.8. Порядок информирования Собственников о размере платы за жилищные коммунальные услуги.

3.8.1. Управляющая компания обязана разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов или на информационном стенде по защите прав потребителей 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 платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам и нормативам. Управляющая организация обязана предоставить по запросу Собственников информацию о порядке расчёта за жилищно коммунальных услуг.

3.8.2. Управляющая организация не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, подготовить платёжные документы и передать их в пункт приёма платежей Управляющей компании. Собственники помещений обязаны самостоятельно получить от Управляющей компании платёжные документы и на основе их произвести оплату.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. При неисполнении (частичном или полном) или ненадлежащем исполнении, предусмотренных настоящим Договором обязательств Собственником Управляющая организация не несёт ответственности за выполнение обязанностей, предусмотренных п.2.4. настоящего Договора.

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

4.3. Стороны не несут ответственности по обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, произошедших по независящим от сторон обстоятельствам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и непредоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступление в действие изменение или отмену нормативных правовых актов, ранее регулирующих отношения связанные с исполнением настоящего Договора.

4.4. Управляющая организация не несёт ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение стало возможным в следствие недостатка средств, собираемых собственником помещений многоквартирного дома, на его содержание, ремонт и предоставление коммунальных услуг.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Условия настоящего Договора признаются утвержденными решением общего собрания многоквартирного дома. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силу.

7.2. Границами эксплуатационной ответственности Управляющей компании по инженерным сетям являются:

- внешняя граница – внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;
- внутренняя граница:

- Горячее, холодное водоснабжение – место соединения вентиля со стояком системы горячего или холодного водоснабжения;
- Канализация – место соединения тройника в квартире на стояке канализации;
- Отопление – место соединения с верхней и нижней пробками на входе теплоносителя в радиаторы системы центрального отопления;
- Электроснабжение – место соединения с индивидуальным (квартирным) прибором учета электрической энергии.

7.3. Контроль за содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491.

7.4. Управляющая компания не является потребителем и продавцом коммунальных и жилищных услуг.

7.5. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

7.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр находится у собственника, другой – у Управляющей компании.

8. ПОРЯДОК ПРИЕМА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

8.1. По результатам приема выполненных работ оформляется Акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывают: представитель Управляющей компании и (или) представитель 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 на участие в приемке и подписания Акта выполненных работ, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую компанию и считаются утвержденными после подписания представителем Управляющей компании и представителем подрядной организации и считаются признанными сторонами настоящего Договора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

Собственники:

✓ Карсакова, Е.И.

_____ /

_____ /

_____ /

_____ /

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания КПД-1»
Юридический адрес: 432026, г. Ульяновск,
Московское шоссе, 26
ОГРН 1097327002772
ИНН/КПП 7327051920/732701001
Р/с 407028109690000101
в Ульяновском ОСБ
тел. 63-43-01

Директор 

