

Договор управления многоквартирным домом № 15

МО «Кузоватовское городское поселение»

«05» мая 2008г.

ООО «Кузоватовская управляющая компания», в лице директора Подрезова Вистора Петровича, действующего на основании Устава и решения внеочередного Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 9 по ул. Молодежная № 1 от «12» апреля 2008 г.), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник (собственники) помещения, в лице председателя домового комитета по адресу р.п.Кузоватово, многоквартирный дом № 9; общей площадью 881,3 м²;

(ФИО) Миронова Ивана Федоровича паспорт серия 3399 № 063391 выдан 03.11.1989 г.

О.В.Р. Кузоватовского р-на Ульяновской обл.
именуемый (именуемые) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

В целях настоящего договора применяются следующие понятия:

- Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм именуется - Наймодатели;

- лица, пользующиеся помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования) именуется - арендаторами;

- общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ, именуется - Общее собрание собственников.

Наймодатели действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан - нанимателей и членов их семей.

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления и эксплуатации многоквартирным домом, расположенным по адресу:

д. № 9 по ул. Молодежная (далее - многоквартирный дом).

1.2. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и иными правилами, исходящими из действующего законодательства РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов.

1.3. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - Общее имущество) приведен в Приложении №1 к настоящему договору. Доля отдельного Собственника в праве общей собственности на Общее имущество пропорциональна размеру общей площади жилого помещения отдельного Собственника.

1.4. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации _____ Актом № __ от «__» _____ и хранится в Управляющей организации.

1.5. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников и пользователей помещений на основании решения общего собрания собственников.

1.6. Пользователями помещениями признаются: Собственники жилых помещений - граждане и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, которым жилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования, пользующиеся помещениями.

1.7. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с даты его подписания сторонами и действует в течение 12 месяцев.

2. Обязанности сторон 2.1.

Собственники жилых помещений обязаны:

2.1.1. Своевременно извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих (в том числе о лицах, временно проживающие в жилых помещениях сроком свыше одного месяца).

2.1.2. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника жилых помещений.

2.1.3. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.

2.1.4. При принятии решений о передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим лицам согласовывать с Управляющей организацией порядок ее участия в решении вопросов пользования Общим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения в порядке, установленном Общим собранием собственников.

2.1.5. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности жилых помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений не менее чем за 7 дней до начала таких работ.

2.1.6. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать утвержденные действующим законодательством правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.1.7. Предоставлять доступ к инженерному оборудованию и сетям, атак же к приборам учета

потребления коммунальных услуг, находящимся в квартире по требованию Управляющей организации или уполномоченного ею исполнителя.

2.1.8. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию о всех нарушениях схем и неисправностях в работе приборов учета и контроля. В случае выявления таких неисправностей Управляющей организацией, осуществляется пересчет оплаты за такую коммунальную услугу расчетным методом за период с момента проведения последней поверки.

2.1.9. Возмещать Управляющей организации понесенные затраты, связанные с восстановлением схем ресурсоснабжения Собственников, нарушенные по их вине.

2.2. Наймодатели жилых помещений обязаны:

2.2.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, незамедлительно с момента заключения настоящего договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке предоставления им коммунальных услуг, о порядке внесения нанимателями платы за помещение и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

2.2.2. Незамедлительно информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов.

2.2.3. На период не заселения жилых помещений или не предоставления жилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества и услуги отопления в соответствии с порядком, установленным п.4.1-4.4 настоящего договора, а в случае невозможности соблюсти такой порядок, согласовать с Управляющей организацией иной порядок в любой период действия настоящего договора.

2.4. Управляющая организация обязана:

2.4.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в течение 3-х дней с момента подписания настоящего договора.

2.4.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням, приведенным в Приложениях № 2, 3 к настоящему договору, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего договора.

2.4.3. По заявкам пользователей помещений оказывать услуги и выполнять работы, приведенные в Приложении № 4 к настоящему договору, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

2.4.4. Предоставлять пользователям помещений следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, путем заключения Управляющей организацией от своего имени договоров с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

2.4.5. Информировать в письменной форме пользователей помещений об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт помещений не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и текущий ремонт помещений в ином размере.

2.4.6. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору.

2.4.7. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить пользователей помещений о причинах невыполнения работ, не оказания услуг путем размещения необходимой информации на информационных стендах или на дверях подъездов многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

2.4.8. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома.

3. Права сторон

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору и контролировать такое исполнение.

3.1.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.3. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории города Ульяновска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.1.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку или установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в рамках норм действующего законодательства и только после письменного разрешения соответствующих государственных или местных органов.

3.1.5. Обеспечивать собственные жилые помещения горячим водоснабжением и теплоснабжением, путем использования индивидуального котельного оборудования и системы отопления и водоснабжения.

3.1.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательством.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений, и уплаты неустойки.

3.2.4. При нарушении Собственниками и нанимателями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги, установленных п.4.4.4 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.5.2.2 настоящего договора.

3.2.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.6. Ограничивать и приостанавливать предоставление коммунальных услуг Собственникам и Нанимателям:

3.2.6.1. Без предварительного уведомления в случаях:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, теплоснабжение, а так же водоотведение;

- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а так же при необходимости их локализации и устранения.

3.2.6.2. Через один месяц после письменного предупреждения в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальных услуг, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ;

- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме;

- выявление факта самовольного подключения Собственника или Нанимателя к внутридомовым инженерным системам;

- получения соответствующего предписания уполномоченных или муниципальных органов;

- использования Собственниками или Нанимателями бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, а так же внутриквартирного оборудования.

3.2.6.3 Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений.

3.2.6.4 Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не может считаться расторжением договора.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, стоимости коммунальных услуг, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

4.1.2. Стоимость коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

4.1.4. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, а также стоимость коммунальных услуг, формирующих цену договора управления, может корректироваться в связи с порядком пересчета такой стоимости, установленным настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.1.5. Пересчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для Собственников и нанимателей при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ.

4.1.6. Оплата Управляющей организации стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества производится путем внесения Собственниками, Нанимателями и пользователями жилых помещений платы в порядке, установленном п.4.4. настоящего договора

4.1.7. Оплата Управляющей организации стоимости предоставленных ею коммунальных услуг производится путем внесения Собственниками, Нанимателями и пользователями помещений платы за коммунальные услуги в порядке, установленном п. 4. 4. настоящего договора

4.1.8. Стоимость работ, услуг Управляющей организации, указанных в п.2.4.3 настоящего договора не включается в цену договора управления. Такие работы, услуги оплачиваются пользователями помещений или Собственниками по договорным ценам, устанавливаемым Управляющей организацией.

4.2. Порядок определения платы за содержание и текущий ремонт помещений и ее размеры

4.2.1. Плата за содержание и текущий ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности Собственников таких помещений на Общее имущество.

4.2.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и текущий ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном п.4.2.1 настоящего договора, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

4.2.3. Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому жилому (нежилому) помещению определяется в соответствии с порядком внесения платы за содержание и ремонт помещений - ежемесячно равномерно.

4.2.4. Размер платы (тарифа) за содержание и текущий ремонт помещений, а так же за управление, в виде цены

обслуживания 1 м² жилого (нежилого) помещения (при необходимости её определения) в месяц, устанавливается решением Общего Собрания собственников. Протокол такого Общего собрания собственников хранится у Управляющей организации и представляется Собственникам по их требованию.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение, в том числе и Общего имущества Собственников.

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги для Собственников, Нанимателей и пользователей помещений определяется в порядке, согласованном сторонами в рамках действующего законодательства г.Ульяновска, области, РФ, а именно при наличии приборов учета потребления коммунальных услуг расчет платы осуществляется на основании показаний приборов учета, в случае отсутствия приборов учета потребления коммунальных услуг - расчет платы осуществляется исходя из методики расчета, определенной нормами действующего законодательства

4.3.3. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства РФ.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и текущий ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.4.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги осуществляется Собственниками и Нанимателями (далее - плательщики) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором. Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков через квалифицированные службы начисления и приемов платежей. Управляющая организация вправе заключить договор с любой организацией на начисление и прием указанной платы для плательщиков - граждан, и на осуществление иных функций, связанных с получением от граждан указанной платы.

4.4.2. Форма и содержание платежных документов для граждан по видам платежей определяются Управляющей организацией. Вид используемых Управляющей организацией платежных документов в расчетах с гражданами может устанавливаться на каждый период расчетов.

4.4.3. Расчет и начисление оплаты по настоящему договору осуществляется с даты заключения настоящего договора и представляется не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.4. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается для Собственников и Нанимателей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.1.2. Если Управляющая организация в период действия настоящего договора не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения за свой счет.

5.2. Ответственность Собственников:

5.2.1. В случае неисполнения Собственниками и Нанимателями обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта Общего имущества, и (или) неисполнения Собственниками обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными действующим законодательством РФ.

5.3. Стороны, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнения обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непреодолимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

6. Порядок разрешения споров

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

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

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с п.2.3.1 настоящего договора для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору (далее - уполномоченные лица), с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий указываются в Приложении №5 к настоящему договору. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 7 дней с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющая организация в срок не позднее 31 января года следующего за отчетным, предоставляет уполномоченным лицам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора, который подлежит обязательному рассмотрению на Общем собрании собственников. В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложениями № 2, 3 к настоящему договору;

- о соответствии объемов и качества коммунальных услуг нормативным требованиям установленным правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства;

