

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ общим имуществом в многоквартирном доме

пос. Мирный
Чердаклинский район

«29» августа 2013г

В соответствии с решением общего собрания собственников жилых помещений от «29» августа 2013г. между собственниками жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: пос. Мирный, ул. Лесная, дом 2, в дальнейшем именуемые «Собственники», с одной стороны, и ООО «УК Мирный» в лице генерального директора Галимова Р.Х., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Управляющая компания обеспечивает комплекс работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: пос. Мирный, ул. Лесная, дом 2 (далее – «МКД»), от имени Собственников и за их счет в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, а также заключает от их имени и в их интересах и обеспечивает сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг указанному многоквартирному дому.

1.2. Общее имущество многоквартирного жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности. К общему имуществу многоквартирного дома обязательно относятся помещения МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, где находятся инженерные сети, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами жилых помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в границах эксплуатационной ответственности (далее – общее имущество МКД).

1.2.1. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру. Границы земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства (например, кадастровым учетом, сведениями БТИ, планами земельных участков в администрации МО или другими допускаемыми законодательством способами).

1.3. В комплекс работ и услуг, предоставляемых Собственникам Управляющей организацией, включаются:

- уборка земельного участка, входящего в общее имущество МКД (уборка мусора с газона),
- подготовка МКД к сезонной эксплуатации (укрепление водосточных труб, колен, воронок, ремонт отмостки, замена разбитых стекол в окнах и замена дверей в помещениях общего пользования, ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, прочистка и проверка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление подъездных входных дверей, установка пружин);
- проведение осмотров и обходов (измерение сопротивления изоляции сетей, молниезащита, проверка заземления ванн, оболочки электрокабеля, проведение тех. осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических

устройств, технические осмотры и устранение незначительных неисправностей сетей внутридомовых сетей газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения);

- аварийное обслуживание;

- управление многоквартирным домом (в т.ч. диспетчерское обслуживание, услуги расчетно-кассовых центров ООО «РИЦ» и др.);

- содержание электроосвещения мест общего пользования.

1.4. Управляющая компания, также организывает и (или) осуществляет следующие работы, связанные с текущим ремонтом общего имущества:

- фундаменты (восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов, восстановление входов в подвалы),
- стены и фасады (заделка выбоин и трещин на поверхности фасада, восстановление участков штукатурки и облицовки),
- крыши (ремонт отдельных участков кровли, ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий, прочистка приемных воронок водостоков, ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям);
- оконные и дверные заполнения (восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров),
- лестницы, крыльцо, козырьки над входами в подъезды (заделка выбоин, трещин ступеней и площадок, частичная замена и укрепление металлических перил, ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды),
- внутренняя система отопления, водопровода и канализации (уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, гидравлическое испытание системы, на общедомовом оборудовании: набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка регулирующих кранов, вентилей, задвижек),
- система электроснабжения (замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, ремонт и замена коммутационной аппаратуры арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования, технических помещениях и в этажных щитках до электросчетчиков).

2. Обязанности Сторон

Управляющая компания обязуется:

2.1.1 Организовывать и(или) осуществлять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД в объеме собранных средств в порядке, утвержденном Собственниками в соответствии с пп. 1.3 и 1.4 настоящего договора.

2.1.2 Организовать и (или) осуществлять проведение капитального ремонта общего имущества Собственников жилого дома по отдельным решениям Собственников в соответствии жилищным законодательством РФ

2.1.3. По поручению, в интересах и от имени Собственников заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг.

2.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;
- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с Собственников квартир или с пользователей помещений по договорам с Собственниками;
- организация приема платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам от имени Собственников;
- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах на предоставление коммунальных услуг;
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному

заявлению Собственника;

- организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
- планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан;
- организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с Собственниками.

2.1.5. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания Собственников за дополнительную плату

- судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к Собственникам квартир и нежилых помещений в жилом доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей Собственников и иных платежей, предусмотренных законодательством;
- установка и обслуживание общих домовых приборов учета;
- заключение и сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома;
- другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие текущему законодательству.

2.1.6. Управляющая организация оказывает иные виды услуг, не входящие в перечень, предусмотренный пп. 1.3 и 1.4 настоящего договора, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности, и поступают в самостоятельное распоряжение Управляющей компании.

Собственники обязуются:

2.2.1. Производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги в порядке, установленном общим решением собрания Собственников.

2.2.2. Определить уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом (старшего по дому).

2.2.3. Обеспечить личное участие или участие своего доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном Управляющей компанией. В случае если собрание не состоялось из-за неявки большинства собственников, организацию последующих собраний собственники обязаны осуществить своими силами и за свой счет.

2.2.4. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общим имуществом МКД, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ, содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещении отдельных Собственников.

2.2.5. Своевременно сообщать Управляющей компании 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.

2.2.6. В установленном порядке согласовывать с Управляющей компанией все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

2.2.7. 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.

2.2.8. Уведомлять Управляющую компанию об отчуждении жилого помещения или ином изменении отношений собственности на жилое помещение (увеличение или уменьшение количества собственников, прекращение права собственности в связи со смертью и т.п.) в течение 1 месяца со дня наступления подобных обстоятельств, а также ставить в известность нового собственника о факте заключения договора на управление МКД. В случае не уведомления Управляющей компании об изменении отношений собственности в указанный срок или ином несоблюдении условий данного пункта договора Управляющая компания не отвечает за возможные последствия неправильного расчета платы за ремонт и содержание общего имущества и другие вытекающие из этого неисполнения последствия.

3. Права Сторон.

3.1 Управляющая компания имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определить подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с перечнем работ, согласованным с уполномоченным представителем Собственником.

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

3.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим утверждением на очередном общем собрании понесенных расходов.

3.1.4. Представлять без доверенности интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

3.1.5. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.

3.2. Собственники имеют право:

3.2.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.

3.2.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

3.2.3. Контролировать ход работ путем ознакомления с актами выполненных работ, сметами на работы, запросов о планируемых и произведенных работах и другой информации, не составляющей тайны, охраняемой законом, а также другими способами, допускаемыми законом.

3.2.4. Самостоятельно выполнять отдельные работы, указанные в пп. 1.3 и 1.4 настоящего договора, по согласованию с Управляющей компанией с последующим возмещением им понесенных расходов. Возмещение производится по письменному заявлению Собственника, выполнившего работы, с приложением документов, подтверждающих понесенные расходы (чеки).

3.2.4.1. Возмещение стоимости работ, выполненных без ведома и согласования с Управляющей компанией, не производится.

4. Порядок расчетов.

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание жилья, текущий и капитальный ремонт, платежей за услуги и работы по управлению жилым домом.

4.2. Собственники вносят плату за капитальный ремонт в порядке и размерах, утвержденных решением общего собрания Собственников дома.

4.3. Конкретные размеры платежей Собственников определяются в платежном документе, составленном расчетно-кассовым центром исходя из действующих тарифов, утвержденных органами местного самоуправления, и размера общей площади жилого помещения собственника. Сведения о размере общей площади жилого помещения (в т.ч. ее изменении) должны предоставляться собственниками в расчетно-кассовый центр или в Управляющую компанию. В случае непредоставления или несвоевременного предоставления указанных сведений собственником Управляющая компания не отвечает за вытекающие из этого неисполнения последствия (в т.ч. за неправильное начисление сумм ежемесячных платежей).

4.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.4.1. Управляющая организация производит расчеты с поставщиками коммунальных услуг и подрядчиками в соответствии с заключенными договорами.

4.5. Собранные денежные средства учитываются Управляющей компанией на едином счете, имеют целевое назначение и образуют следующие фонды:

- фонд содержания, направляемого на обслуживание дома,
- фонд текущего ремонта,
- фонд оплаты коммунальных услуг,
- фонд капитального ремонта

подчиниться решению большинства собственников, принятому на общем собрании собственников, в т.ч. в части оплаты услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

5.3. Управляющая компания отвечает за прямой действительный ущерб, причиненный Собственникам ее виновными действиями.

5.4. Не являются виновными действия Управляющей компании в случае исполнения решения общего собрания Собственников. Управляющая компания не отвечает за неисполнение или ущерб, который возникли для Собственников из-за недостатка средств в фонде содержания или фонде ремонта.

5.5. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли без ведома и поручения Собственников.

5.6. Собственники самостоятельно 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.

6. Взаимодействие Сторон

6.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей компанией по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания (старшего по дому).

6.2. Каждый Собственник имеет право напрямую по своей инициативе запросить информацию о работе Управляющей компании, касающейся исполнения настоящего договора, в период между отчетными годовыми собраниями.

6.3. Управляющая компания обязана в течение 1 квартала года, следующего за отчетным, созывать отчетное годовое собрание для предоставления информации Собственникам о произведенных и планируемых работах, имеющихся проблемах в работе и другой информации, связанной с исполнением настоящего договора.

6.4. Собственники могут осуществлять контроль за производством работ с привлечением за свой счет экспертов независимых и государственных учреждений.

7. Срок действия договора.

7.1. Настоящий договор вступает в силу с 29.08 2013 г.

7.2. Настоящий договор заключается сроком на 3 лет.

7.3. Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, письменно предупредив другую Сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора с указанием причин расторжения.

7.3.1. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора

7.4. Если в течение месяца по истечении срока договора ни одна из сторон не заявит письменно о желании прекратить (расторгнуть) настоящий договор, он считается автоматически продленным на тот же срок

7.4.1. Если хотя бы одна из сторон договора письменно известит другую сторону за 3 месяца до

окончания действия договора в установленном законом порядке о своем желании расторгнуть договор, он считается прекратившим свое действие в соответствующее число и месяц последнего года срока, на который заключался договор

8. Заключительные положения.

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров на основе действующего жилищного и гражданского законодательства РФ, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора и действующего весь период действия настоящего договора.

8.3. Данный договор является обязательным для всех Собственников жилого дома (как подписавших договор, так и не подписавших по неважным причинам) в случае, если он одобрен общим собранием Собственников жилого дома.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу (по одному для каждой из сторон), на _____ листах. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников (старшего по дому), второй – в офисе Управляющей компании. Управляющая компания имеет право выдать заверенную ею копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

8.5. Неотъемлемым приложением к настоящему договору является:

Приложение №1 – Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности.

8.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8. Юридические адреса и подписи Сторон

«Управляющая компания»

ООО «УК Мирный»
433405 Ульяновская область,
Чердаклинский район, пос. Мирный
ул. Советская, д.11, тел. 48-1-31



Галимов Р.Х.
автор 2013г.

Собственник:
ФИО Галимов Р.Х.
Адрес п. Мирный, ул. Мирная
Паспорт серии _____ № _____ выдан _____

г. _____
Свидетельство о праве собственности серия № _____
выдано _____
Размер доли собственности _____ кв.м.
_____ / Галимов Р.Х. / « 29 » 08 2013г.

Собственник:
ФИО Скаев
Адрес п. Мирный, ул. Мирная
Паспорт серии _____ № _____ выдан _____

г. _____
Свидетельство о праве собственности серия № _____
выдано _____
Размер доли собственности _____ кв.м.
_____ / Скаев / « 29 » 08 2013г.

Собственник:
ФИО Александрова
Адрес п. Мирный, ул. Мира д 1
Паспорт серии № _____ выдан _____ » » _____
г. _____
Свидетельство о праве собственности серия № _____ выдано _____
Размер доли собственности _____ кв.м.
_____ / Александрова / « 29 » 08 2013 г.

Собственник:
ФИО Сидорова Ольга Владимировна
Адрес п. Мирный, ул. Мира д 1
Паспорт серии № _____ выдан _____ » » _____
г. _____
Свидетельство о праве собственности серия № _____ выдано _____
Размер доли собственности _____ кв.м.
_____ / Сидорова / « 29 » 08 2013 г.

Собственник:
ФИО Кондратьев Александр Александрович
Адрес п. Мирный, ул. Мира д 1
Паспорт серии № _____ выдан _____ » » _____
г. _____
Свидетельство о праве собственности серия № _____ выдано _____
Размер доли собственности 49,8 кв.м.
_____ / Кондратьев / « 29 » 08 2013 г.

Собственник:
ФИО Ивановичева Тамара
Адрес п. Мирный, ул. Мира д 1
Паспорт серии № _____ выдан _____ » » _____
г. _____
Свидетельство о праве собственности серия № _____ выдано _____
Размер доли собственности _____ кв.м.
_____ / Ивановичева / « 29 » 08 2013 г.

Собственник:
ФИО Савватеродский Сергей Борисович
Адрес п. Мирный, ул. Мира д 1 кв 7
Паспорт серии № _____ выдан _____ » » _____
г. _____
Свидетельство о праве собственности серия № _____ выдано _____
Размер доли собственности _____ кв.м.
_____ / Савватеродский / « 29 » 08 2013 г.

Собственник:

ФИО Александр Павел Тригорович
Адрес п. Мерное, ул. Мерная
Паспорт серии № _____ выдан _____ » _____
г. _____

Свидетельство о праве собственности серия № _____ выдано
Размер доли собственности _____ кв.м.
_____ / _____ / « 29 » 08 2013 г.

Собственник:
ФИО _____
Адрес _____
Паспорт серии № _____ выдан _____ » _____
г. _____
Свидетельство о праве собственности серия № _____ выдано
Размер доли собственности _____ кв.м.
_____ / _____ / « _____ » _____ 20__ г.

Собственник:
ФИО _____
Адрес _____
Паспорт серии № _____ выдан _____ » _____
г. _____
Свидетельство о праве собственности серия № _____ выдано
Размер доли собственности _____ кв.м.
_____ / _____ / « _____ » _____ 20__ г.

Собственник:
ФИО _____
Адрес _____
Паспорт серии № _____ выдан _____ » _____
г. _____
Свидетельство о праве собственности серия № _____ выдано
Размер доли собственности _____ кв.м.
_____ / _____ / « _____ » _____ 20__ г.

Собственник:
ФИО _____
Адрес _____
Паспорт серии № _____ выдан _____ » _____
г. _____
Свидетельство о праве собственности серия № _____ выдано
Размер доли собственности _____ кв.м.
_____ / _____ / « _____ » _____ 20__ г.

Собственник:

