

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Дмитровград, ул. Гвардейская 49 «А»

г. Дмитровград

10 сентября 2014 года

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Дмитровград, ул. Гвардейская 49 «А», именуемые в дальнейшем «Собственники помещений», в лице **Председателя Совета многоквартирного дома Борисова Юрия Александровича,** действующего по Доверенности от 10 сентября 2014 года, выданной на основании п.3 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Дмитровград, ул. Гвардейская, д. 49 «А», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управление Домами», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора **Коцюк Игоря Анатольевича,** действующего на основании Устава ООО «УправДом», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 153, ст. 155, п.3 ч. 2 ст. 161 и ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Условия настоящего Договора одинаковы для всех Собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Дмитровград, ул. Гвардейская, д. 49 «А» (далее – «Многokвартирный дом»), и общеобязательны для исполнения ими.

1.3. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, стандартом раскрытия информации о деятельности организации управляющей Многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

1.4. Управление Многоквартирным домом, осуществляемое Управляющей организацией, должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.


1.5. Надлежащее содержание общего имущества Многоквартирного дома должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, об энергосбережении.

1.6. Надлежащее содержание общего имущества Многоквартирного дома должно обеспечивать соблюдение требований к надёжности и безопасности многоквартирного дома, безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, доступность пользования помещениями и иным общим имуществом, соблюдение прав и законных интересов собственников и иных лиц, постоянную готовность внутридомовых инженерных систем, приборов учёта и другого общего имущества к поставкам коммунальных ресурсов.

1.7. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги, необходимые для надлежащего содержания дома и соблюдения условий, указанных п. п. 1.4., 1.5. и 1.6. Договора, должны осуществляться Управляющей организацией независимо от того, упоминаются ли они в настоящем Договоре.


(Управляющая организация)

1


(Собственники помещений)

1.8. Выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера вызванное обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла предвидеть предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, подлежат дополнительной компенсации собственниками помещений в Многоквартирном доме.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, а также лицам пользующимся помещением(ями) в Многоквартирном доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- адрес Многоквартирного дома: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гвардейская 49 «А»;
- номер технического паспорта БТИ или УНОМ: _____;
- серия, тип постройки _____;
- год постройки: _____;
- этажность: _____;
- количество квартир: _____;
- общая площадь с учетом летних помещений _____;
- общая площадь жилых помещений _____;
- общая площадь нежилых помещений _____;
- степень износа по данным государственного технического учета _____;
- год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества: _____;
- кадастровый номер земельного участка: _____.

2.3. Цель заключения настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в Многоквартирном доме и пользующимся его помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к исполнению настоящего Договора незамедлительно после его подписания.

3.1.2. Предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Предоставить информацию о стоимости работ (услуг) оказываемых управляющей организацией в том числе:

- описание каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

- стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

3.1.4. Предоставить информацию о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы с раскрытием следующих сведений:

- перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;

- тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены).

- тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

3.1.5. Приступить к управлению Многоквартирным домом начиная с 08 сентября 2014 года и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений, в соответствии с целью, указанной в пункте 2.3 настоящего Договора.

3.1.6. Оказывать Собственникам помещений услуги, по управлению и содержанию общего имущества, а также выполнять работы по его ремонту в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.7. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины Управляющей организации.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от Собственников помещений заявки по телефонам 6 92 27, 6 95 56, устранять аварии, выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.10. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников помещений на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

3.1.11. Информировать Собственников помещений и пользующихся их помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома:

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг - не позднее чем за 3 суток до начала перерыва,

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже предусмотренного приложением N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором - в течение одних суток с момента обнаружения недостатков.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:


(Управляющая организация)


(Собственники помещений)

- уведомить Собственников помещений и лиц, пользующихся их Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), исполнения;

- в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки.

3.1.14. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями Договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении с целью обеспечения коммунальными услугами Собственников помещений и пользующихся их помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц в объемах и качестве, определенных настоящим Договором.

3.1.15. Выдавать Собственникам помещений платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме Собственников помещений не позднее чем за 10 рабочих дней до указанного выше срока представления платежных документов.

3.1.16. По требованию Собственников помещений производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.17. По требованию Собственников выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.19. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения(й) Собственников помещений согласовать с ними, а в случае их отсутствия согласовать с лицами, пользующимися их помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в помещение(я), а при невозможности такого согласования направить Собственникам помещений уведомление о необходимости проведения работ внутри их помещения(й).

3.1.20. Предоставлять по запросу Собственникам помещений в течение 5 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору.

3.1.21. На основании обращения Собственников помещений или лиц, пользующихся их помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственников.

3.1.22. По просьбе Собственников помещений, после дачи письменного согласия и включения работ в смету расходов, выполнять дополнительные поручения по управлению домом за дополнительную плату.

3.1.23. Хранить в тайне конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников помещений (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения собственника помещений, за исключением случаев прямо предусмотренных законодательством РФ.

3.1.24. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов в связи с непредставлением или некачественным предоставлением и корректировать размер оплаты за содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами.

3.1.25. Обеспечить возможность Собственникам помещений осуществлять контроль исполнения обязанностей Управляющей организацией.

3.1.26. Ежемесячно закрывать акты выполненных работ по содержанию общего имущества в том числе, если к выполнению работ привлекалась подрядная организация.

3.1.27. Ограничить доступ к внутридомовой инженерной системе посторонних лиц, кроме обслуживающего персонала и Председателя Совета Многоквартирного дома.

3.1.28. Снимать показания общедомовых приборов учёта потребления энергоресурсов в сроки, определённые договором с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.29. Информировать в письменной форме Собственников помещений об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.30. Обеспечить выдачу Собственникам помещений платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника помещений выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.31. Обеспечить по требованию Собственников помещений выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.32. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.33. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников помещений либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников помещений направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением собственников помещений.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц.

3.2.2. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неоплаченных платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику помещений коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником помещений одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.5. Представлять интересы Собственников помещений в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.6. Осуществлять в пределах своей компетенции контроль за целевым использованием помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

3.2.7. За дополнительную плату Собственников помещений оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включённые в перечень обязательных:

- предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг (интернета; радиовещания; телевидения; видеонаблюдения; обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда; другие услуги);

- принимать от Собственников помещений плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги через систему расчётно-информационного центра (РИЦ).

3.3. Собственники помещений обязаны:



(Управляющая организация)



(Собственники помещений)

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги до 10 числа месяца, следующего за расчетным, но не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.2. При временном неиспользовании помещения(й) для проживания более 3 - х дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома;
- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более ____ кВт), дополнительные секции приборов отопления;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Собственников, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации не позднее трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (газо-, водо- и электроснабжения и других данных), необходимых для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.5. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие Собственникам помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

3.3.6. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.7. Заключить договоры со специализированными организациями на проведение технического обслуживания ВДГО и диагностику газопроводов, расположенных в квартирах.

3.4. Собственники помещений имеет право:

3.4.1. Своевременно и в полном объеме получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности, не ниже установленных по городу Димитровграду нормативов потребления;

3.4.2. Требовать изменения размера платы и получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате:

- за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие Управляющей организации принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

3.4.4. Получать от Управляющей организации информацию об организациях, осуществляющих ремонт общего имущества или поставку коммунальных услуг.

3.4.5. Получать ежегодный отчет и (или) отчет, предоставляемый по окончании действия настоящего договора.

3.4.6. Обращаться с жалобой на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие жилищный контроль, или в суд за защитой своих законных прав и интересов.

3.4.7. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по предоставленному отчету в течение 30 дней после его предоставления. По окончании указанного срока отчет считается принятым.

3.4.8. Вносить предложения по изменению или расторжению настоящего Договора.

3.4.9. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.4.10. Председатель Совета Многоквартирного дома имеет право подписи документов, связанных с исполнением настоящего Договора, в т.ч. и смет расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества.

4. Цена договора, размер платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма:

- ежемесячных платежей за жилое помещение (содержание и ремонт общего имущества);
- плату за коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее по тексту - плательщики в Многоквартирном доме) Управляющей организации в период действия договора, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и вывоз ТБО.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.


В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы.

4.3. Размер платы и перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется соглашением между Управляющей организацией и Собственниками помещений.


4.4. Размер платы за дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, определяются Управляющей организацией самостоятельно с последующим обязательным уведомлением и Собственников помещений в разумный срок.

4.5. В платежном документе, выставляемом Управляющей организацией плательщикам, указываются:

- 1) почтовый адрес, сведения о Собственнике помещения (нанимателе жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов) с указанием фамилии и инициалов, наименования юридического лица, общая площадь помещения (для жилых помещений) - жилая площадь помещения – (в коммунальной квартире);
- 2) наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;
- 3) указание на оплачиваемый месяц;


(Управляющая организация)

7


(Собственники помещений)

4) сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая:

а) плату за содержание общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за содержание на 1 кв. м Помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

б) плату за текущий ремонт общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв. м помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

в) плату за все виды коммунальных услуг, предоставляемых в Многоквартирном доме, в том числе значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

5) сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

6) сведения о размере задолженности перед управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому подпункту "а" - "г" подпункта 4 настоящего пункта);

7) сведения о предоставлении мер социальной поддержки на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

8) сумма начисленных пени;

9) другие сведения, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

При наличии соответствующего договора между Управляющей организацией и наймодателем в платежный документ может быть включена плата за пользование жилым помещением (плата за наем).

4.6. Плательщик вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги управляющей организации на ее расчетный счет или через кассу ООО «РИЦ».

4.7. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.8. Плательщик вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

5. Ответственность Сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае обнаружения Собственниками помещений расходования Управляющей организацией средств, противоречащего условиям данного Договора, Управляющая организация в течение 30 дней с момента соответствующего уведомления обязана их восполнить за счет собственных средств.

5.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственникам неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или некачественно предоставленных услуг за каждый день нарушения.

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и нарушении порядка установленного частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации плательщик обязан уплатить управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, действующей на момент оплаты, за каждый день просрочки платежа.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом(ых) помещении(ях) Собственника помещений лиц, не указанных в пункте 2.3 настоящего договора, и невнесения за них платы за коммунальные услуги управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственника убытков, причиненных другим собственникам и Управляющей организации.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора.

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения

вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников помещений и (или) пользующихся их помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников помещений, а также по требованию Управляющей организации либо Собственников помещений составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственниками помещений своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственников помещений, а при их отсутствии лиц, пользующихся их помещением(ями) в этом Многоквартирном доме представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение трех часов с момента сообщения о нарушении Собственником помещений или лицом, пользующимся их помещением(ями) в Многоквартирном доме, представитель Управляющей организации и подрядной организации не прибыли для проверки факта нарушения и если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, и в нем фиксируется факт неприбытия представителей Управляющей и подрядной организаций.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков - факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника помещений и (или) лиц, пользующихся их помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками помещений путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями раздела 6 настоящего Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

7.2. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.


8. Прочие условия.

8.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны сторонами.

8.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.


(Управляющая организация)

9


(Собственники помещений)

8.4. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий договор считается заключенным со дня его подписания Сторонами.

10.2. Договор заключен на срок с 10 сентября 2014 года по 10 сентября 2019 года.

10.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством и положениями настоящего договора. Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

10.4. В случае расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа непосредственного управления - собственника, организации или индивидуального предпринимателя, определенных решением общего собрания.

10.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками помещений.

10.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

11. Реквизиты Сторон.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:	СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ:
Общество с ограниченной ответственностью «Управление Домами» 433513, Ульяновская область, город Димитровград, улица Московская, дом 60А Р/с 40702810300000000231 в ЗАО «Региональный коммерческий банк» города Димитровграда, БИК 047311818, ИНН 7302030710, КПП 730201002, К/с 30101810700000000818 Директор ООО «УправДом»  И.А.Коцюк	Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Димитровград, ул. Гвардейская 49 «А» Председатель Совета многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Димитровград, ул. Гвардейская 49 «А»  А.Ю.Борисов

Смета

ежемесячных расходов по содержанию и текущему ремонту
общего имущества дома № 49 «А» по ул. Гвардейской
с 10.09.2014г. по 30.06.2015г.

№ п/п	Затраты	Ед. измер.	Кол-во общей площади жилья	Цена (руб.)	Сумма (руб.)	Примечание
1.	Содержание лифтового хозяйства	м ²	10680	1,50	16020,00	
2.	Сбор и вывоз бытовых отходов	м ²	10680	0,84	8971,20	
3.	Утилизация бытовых отходов	м ²	10680	0,16	1708,80	
4.	Потребление эл.энергии в местах общего пользования	м ²	10680	0,78	8330,40	
5.	Фонд оплаты труда обслуживающего персонала	м ²	10680	5,17	55215,60	
6.	Отчисления на фонд оплаты труда (налоги)	м ²	10680	1,04	11107,20	
7.	Страхование лифтов	м ²	10680	0,01	106,80	
8.	ХВС на общедомовые нужды	м ²	10680	0,16	1708,80	
9.	ГВС на общедомовые нужды	м ²	10680	0,35	3738,00	
10.	Транспортные расходы	м ²	10680	0,38	4058,40	
11.	Хозяйственные расходы	м ²	10680	0,40	4272,00	
12.	Услуги ООО «РИЦ»	м ²	10680	0,60	6408,00	
13.	Услуги паспортной службы	м ²	10680	0,19	2029,20	
14.	Услуги по управлению домом	м ²	10680	0,97	10359,60	
15.	Услуги АДС	м ²	10680	0,50	5340,00	
16.	Услуги СЭС	м ²	10680	0,02	213,60	
17.	Техобслуживание оборудования, приборов учета теплового и водомерного узлов	м ²	10680	0,52	5553,60	
	Всего содержание:	м ²	10680	13,59	145141,20	
18.	Текущий ремонт	м ²	10680	0,85	9078,00	
	Итого содержание и текущий ремонт	м ²	10680	14,44	154219,20	
19.	Дополнительная услуга по уборке подъездов	м ²	10680	1,35	14418,00	

Председатель Совета дома
№ 49 «А» по ул.Гвардейской

 Ю.А.Борисов



Управляющая организация
ООО «Управление Домами»

Директор

 И.А.Коцюк

**Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом от 10.09.2014 г.**

**Перечень
услуг по управлению многоквартирным домом № 49 «А» по ул. Гвардейской**

№ п/п	Виды услуг	Детализация услуг	Примечание
1.	Обеспечение сохранности и нормального функционирования переданного в управление имущества.	Сохранность подвальных помещений, техэтажей, лифтовых помещений, инженерных коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу дома.	
2.	Осуществление планового надзора за техническим состоянием дома, обеспечение содержания и ремонта в соответствии с требованиями.	Планирование и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, предусмотренных сметой по содержанию и ремонту.	
3.	Организация работ по обследованию общего имущества дома с целью определения их технической готовности к эксплуатации, необходимости проведения ремонта.	Сезонная проверка инженерных сетей (холодное и горячее водоснабжение, система отопления, канализация, электросиловое и лифтовое хозяйство), разработка и осуществление ППР (планово-предупредительный ремонт).	
4.	Планирование финансовых и технических ресурсов.	Подготовка сметы расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.	
5.	Ведение технической документации на жилой дом.	Хранение технической (проектной, исполнительной) документации, переданной после сдачи дома в эксплуатацию.	
6.	Выполнение диспетчерских функций по приему заявок от жильцов дома.	Приём обращений жителей дома по телефонной связи: тел. 6-95-56, 6-92-27, 6-82-00.	
7.	Взаимодействие с органами правопорядка и органами Ростехнадзора и МЧС.	Выполнение замечаний и предписаний органов Ростехнадзора (энергонadzора, котлонадзора, газо-теплонадзора, экологонадзора), МЧС (пожнадзор), УВД, прокуратуры.	
8.	Обучение обслуживающего персонала по содержанию и ремонту общего имущества дома и предоставлению коммунальных услуг.	Обучение согласно требованиям руководителей, ИТР и рабочих (сл.сантехник, электрик, сварщик, операторы) требованиям правил промбезопасности, энерго-тепlobезопасности, правил безопасности при эксплуатации лифтового хозяйства, систем газопотребления и газораспределения.	
9.	Ведение бухгалтерского и налогового учёта	Подготовка и отправка отчётности в государственные органы (Госкомстат, Пенсионный фонд, Налоговую инспекцию, Фонд соцстраха и т.п.). Формирование, распечатка платежных счетов на оплату коммунальных услуг по заявке Совета Многоквартирного дома	
10.	Выполнение функций, связанных с регистрацией граждан.	Заключение договора с паспортно-визовой службой по обслуживанию жителей дома. Приём и консультации (в офисе и по	

		<p>телефону) жителей дома по вопросам регистрации.</p> <p>Взаимодействие с паспортной службой УВД по вопросам регистрационного учёта.</p>	
11.	<p>Расчёты за жилищно- коммунальные услуги.</p>	<p>Заключение договора с ООО «РИЦ» на оказание услуг по сбору денежных средств от жителей.</p> <p>Осуществление контрольных снятий показаний приборов учёта.</p> <p>Приём от жителей дома заявок по определению неисправностей в приборах учёта и необходимости их замены.</p> <p>Приём от жителей документов для начисления ЖКУ (документы на льготы, акты об установке и пломбировании счётчиков, справки для перерасчёта, переоформление лицевого счёта и т.п.).</p> <p>Направление в ООО «РИЦ» сведений (списков) о жителях дома для начисления ЖКУ.</p> <p>Проведение анализа потребления энергоресурсов (эл.энергия, газ, вода) в доме и уведомление Совета Многоквартирного дома о выходе потребления в местах общего пользования за допустимые пределы.</p> <p>Приём жителей дома в офисе по всем вопросам, касающихся оплаты за коммунальные услуги.</p> <p>Предоставление отчётов по оплате за ЖКУ в органы соцзащиты населения, Госкомстата города и области.</p> <p>Принятие при необходимости мер при массовых и индивидуальных (по заявлениям) перерасчётах за ЖКУ.</p> <p>Предоставление информации в центр субсидий города для предоставления субсидий на оплату коммунальных услуг.</p> <p>Подготовка отчётов о предоставленных льготах в комитет соцзащиты населения.</p> <p>Оплата счетов-фактур за предоставленные коммунальные и жилищные услуги ; предоставление в организации, поставляющие электроэнергию, газ, холодную и горячую воду, а также оказывающих другие услуги, сведений об объёмах поставленных услуг.</p> <p>Формирование, печатание и отправка актов сверок с поставщиками услуг.</p> <p>Осуществление переписки и обмена документов с поставщиками услуг через почту РФ.</p> <p>Информирование Председателя Совета Многоквартирного дома о текущем финансовом состоянии (выполнение сметы расходов по содержанию и ремонту, расчётах жильцами за ЖКУ).</p> <p>Уведомление о возникающих проблемах, требующих решения Совета МКД или общего собрания.</p>	

	Работа с банком по обслуживанию дома.	Заключение договора с ЗАО «РКБ» и другими банками на проведение банковских операций. Печатание и отправка платёжных поручений на оплату за оказанные услуги по содержанию дома согласно заключённым договорам.	
13.	Претензионно - исковая работа.	Подготовка и отправка претензий и предупреждений должникам за коммунальные услуги. Подготовка исковых заявлений в суд на должников за коммунальные и другие услуги. Работа с судебными приставами-исполнителями в части исполнения решений судов о взыскании задолженности.	
14.	Консультации по техническим и правовым вопросам.	Консультации Председателя и членов Совета МКД по техническим вопросам (разъяснение схем и принципов работы инженерных сетей дома, порядка проведения осмотров и ремонтов инженерного оборудования дома, способов организации учёта энергоресурсов и т.п.). Консультации о мерах воздействия на поставщиков энергоресурсов, последствиях не выполнения условий договоров в части оплаты за оказанные услуги. Консультации собственников по возникающим вопросам перепланировки помещений, возмещение ущерба, нанесённого другим собственником и т.п.	
15.	Договорная работа.	Подготовка заявок на заключение договоров на поставку для дома энергоресурсов и оказание различных видов услуг, предусмотренных сметой по содержанию дома. Сбор (размножение и печатание) пакета документов для заключения договоров. Согласование и подписание договоров. Контроль за исполнением условий договоров поставщиками услуг. Переписка и взаимодействие с поставщиками услуг. Расторжение договоров. Перезаключение договоров.	
16.	Кадровая работа.	Набор обслуживающего персонала из числа руководителей и специалистов для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, согласно нормативов численности. Издание приказов о приёме и увольнении работников. Заключение трудовых договоров. Разработка Правил внутреннего трудового распорядка. Начисление и выплата заработной платы работникам; налогов, начисленных на фонд оплаты труда.	

		<p>Ведение персональных карточек учёта работников, трудовых книжек, журнала учёта и выдачи трудовых книжек.</p> <p>Предоставление данных в Пенсионный фонд для персонифицированного учёта работников.</p>	
17.	Охрана труда и техника безопасности.	<p>Проведение вводных инструктажей на рабочем месте, а также первичных, периодических и внеплановых инструктажей по охране труда и технике безопасности у обслуживающего персонала.</p> <p>Комиссионная проверка знаний у обслуживающего персонала по рабочим специальностям согласно требованиям.</p> <p>Расследование и учёт несчастных случаев на производстве, происшедших с работниками.</p>	

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:	СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ:
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управление Домами» 433513, Ульяновская область, город Дмитровград, улица Московская, дом 60А Р/с 40702810300000000231 в ЗАО «Региональный коммерческий банк» города Дмитровграда, БИК 047311818, ИНН 7302030710, КПП 730201002, К/с 301018107000000000818</p> <p>Директор ООО «УправДом»</p>	<p>Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Дмитровград, ул. Гвардейская 49 «А»</p> <p>Председатель Совета многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Дмитровград, ул. Гвардейская 49 «А»</p>
 <p>И.А.Коцюк</p>	<p> А.Ю.Борисов</p>

Приложение № 3
к Договору управления
многоквартирным домом от 10.09.2014 г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома
№ 49 «А» по ул. Гвардейской**

№ п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
1	Земельный участок	В соответствии с актом сезонного осмотра
2	Крыши. Фундамент, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений)	В соответствии с актом сезонного осмотра
3	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (помещения общего пользования): подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, колясочные, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные площадки, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, лифты и иные шахты, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме	В соответствии с актом сезонного осмотра
4	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения	В соответствии с актом сезонного осмотра
5	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке	В соответствии с актом сезонного осмотра

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:	СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ:
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управление Домами» 433513, Ульяновская область, город Димитровград, улица Московская, дом 60А Р/с 40702810300000000231 в ЗАО «Региональный коммерческий банк» города Димитровграда, БИК 047311818, ИНН 7302030710, КПП 730201002, К/с 30101810700000000818</p> <p>Директор ООО «УправДом»</p>	<p>Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Димитровград, ул. Гвардейская 49 «А»</p> <p>Председатель Совета многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Димитровград, ул. Гвардейская 49 «А»</p>
<p>И.А.Коцюк</p>	<p>А.Ю.Борисов</p>

