

действующий на основании

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение _____, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №3 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

2.1.1. выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени и за счет Собственников;

2.1.2. представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно и в полном объеме или частично, либо путем заключения от своего имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;

2.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

2.1.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.6. начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;

2.1.9. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы Капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.10. проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

2.1.12. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;

2.1.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительской документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.14. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещение также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

2.1.15. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.16. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.18. подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

2.1.19. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.20. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо при привлечении специализированных охраняемых организаций;

2.1.21. распоряжение Общим имуществом (случае в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) последующим использованием денежных средств от хозяйственного Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также иные цели устанавливаемые Собственниками;

2.1.22. составление перечня Общего имущества;

2.1.23. совершение других юридически значимых и иных действий направленных на Управление Многоквартирным домом;

2.1.24. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;

2.1.25. оказание прочих услуг Потребителям;

2.2. Содержание и Текущий ремонт Объекта имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнем работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту (приложение № 2 к настоящему договору). Текущий и капитальный ремонт общего имущества проводится Управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1-2.1.25. настоящего Договора;

3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для наценки, сбора, распределения и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

3.1.4. предоставлять годовую отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений.

3.1.5. по запросам собственника (его представителя) предоставлять планы мероприятий по подготовке принятого в управление жилищного фонда к сезонной эксплуатации и отчеты о ходе их исполнения.

3.1.6. не препятствовать собственнику (его представителю) производить проверки исполнения условий данного договора, в том числе по заявлениям (жалобам) граждан.

3.1.7. по запросам собственника (его представителя) давать письменные разъяснения и ответы, в том числе касательно заявлений (жалоб) граждан.

3.1.8. предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги: теплоснабжение (отопление), электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. оказывать коммунальные услуги населению, выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему, Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. проводить наценки, сбор, распределение и перерасчет платежей Потребителями за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.3. принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.2.4. информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Объекта имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.5. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.2.6. принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие

услуги;

3.2.7. представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;

3.2.8. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства Объекта имущества с их последующим возмещением Собственниками;

3.2.9. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищно-коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчет платежей и др. до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных и прочих услуг, оплата дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по дебитным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. перелая Управляющей организации полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.3.2. вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.3. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его надлежащем состоянии;

3.3.4. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.5. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, относящегося к Общему имуществу;

3.3.6. соблюдать права и законные интересы соседей. Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общими имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор, пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.7. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромехантическими, газовыми и другими приборами;

3.3.8. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении;

3.3.9. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации пр собственности на Помещение;

3.3.10. не допускать установки самодельных предохранительных

устройств, затромбирования коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудовании и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.12. предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.13. допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.14. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию;

3.3.15. не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.16. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.17. в течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

3.3.18. при отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение;

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. владеть, пользоваться, находиться внутри Помещения, ему имуществу, находящимся внутри Помещения;

3.4.2. требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутренней электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проевление слива воды из инженерных систем

и приборов отопления);

3.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг;

3.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасное эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технический паспорт, сертификатов;

3.5.6. осуществлять выдана в натуре своей доли в праве общей собственности Общего имущества в Многоквартирном доме;

3.5.7. отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

3.5.8. самовольно нарушать plombы на приборах учета, демонтировать прибор учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний и повреждение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определен на общем собрании собственников помещений в доме проведенном в соответствии со ст. 45-48 ЖК РФ, с учетом предложени управляющей организации и установлен в размере, утвержденном органом местного самоуправления.

4.2. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.1. - 2.1.2 настоящего Договора,

а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показан приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам установленным органами государственной власти субъектов РФ, органам местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом. Плат за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

4.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно в 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Лица, не своевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, о невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная с 20 числа месяца, следующего за истекшим по день фактической выплаты включительно.

Увеличение размера пеней не допускается. (ст. 155 ЖК РФ).

4.5. Собственник вносит Плату за жилое помещение, Коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на

основании выставленных ему платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему договору.

5.2. Управляющая организация не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредоставлении ей документов, указанных в п. 2.1.13 настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

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

5.1. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с «09» 12 2009 г. и действует в течение одного года.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае невозможности согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то

(обидеомовных) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Перечень работ по Сохранению и Текущему ремонту.
3. Термины и определения.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

СОВЕСТВЕННИК:

УПРАВЛЯЮЩАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «Строительно-монтажное

управление»

4320007, г. Ульяновск, 1-ый

Рабочий пер., д. 6

ИНН 7328036191

Р/с 40702810800729980573 в ЗАО

Банк «Внебд»

г. Ульяновск, БИК 047308813,

к/с 30101810200000000813

Тел./факс 53-78-72, 53-79-06



А.А. Яшанов

Приложение № 1

к договору на управление,
содержание и ремонт

Многоквартирного дома
№ 22

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. Тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автоматизированные, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. Внутримовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих вентилей на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
9. Внутримовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных

10. Внутримовая система электроснабжения, состоящая из вводов шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общепользования, сетей (кабелей) от внешней границы в электроустановках, индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, являются внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатации ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

8.	УРН. Уборка лифта: - подметание и влажная уборка кабин лифта, - содержание мусоропроводов и мусорокамер: - профилактический осмотр, - удаление мусора, уборка камер дезинфекция мусоропровода, - устранение засоров, - мойка мусоросборника, шибера -мятые и протирка клапанов мусоропровода: - Организация вывоза твердых бытовых отходов.	5 раз в неделю	
9.	2 раза в год ежедневно 1 раз в месяц по необходимости		
10.	1 раз в месяц 1 раз в месяц ежедневно		
11.	по заявкам		
12.	в течении смены не более 24-часов 1 раз в квартал по графику		
13.	1 раз в месяц		
14.	1 раз в год		
15.	2 раза в год по необходимости		
16.	ТО-1 раз в квартал по графику ежемесячное обслуживание лифтов (ЕТО)		

17.	Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями: - уборка газонов - формовка зеленых насаждений и выкашивание газонов - аварийный спил деревьев	1 раз в неделю 2 раза в сезон по необходимости	
18.	Аварийно-диспетчерское обслуживание.	круглосуточно в нормативные сроки	
19.	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования.	2 раза в год	

II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

- I. Фундаменты.
 - 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
 - 1.2. Восстановление входов в подвалы.
2. Стены и фасады.
 - 2.1. Замена выбоин и трещин на поверхности фасада.
 - 2.2. Восстановление участков штукатурки и обшивки.
3. Крыши.
 - 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
 - 3.2. Ремонт участков покрытия парапета, пожарных лестниц, гильз, отражени анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемос места крепления.
 - 3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий
 - 3.4. Прочистка примыканий воронок водостоков
 - 3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
4. Оконные и дверные заполнения.
 - 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и двернь заполнений.
 - 4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.
 5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подвези Подвалы, над балконами верхних этажей.

