

ДОГОВОР № 0010
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Ульяновск

«01» апреля 2007г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление» в лице директора Яшанова Анатолия Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и представитель собственника муниципального жилищного фонда в доме № 13а по ул. Краснопролетарская, площадью 3641,22 кв.м. Комитет ЖКХ мэрии г. Ульяновска, в лице Председателя комитета Еремича Владимира Ивановича, действующего на основании Положения, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», 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 выполнением 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 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, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.10. проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или 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 исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.14. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а 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 своим силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

2.1.21. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных средств на содержание, ремонт, модернизацию, приращение, реконструкцию Общего имущества;



Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели установленные 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 Общего 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 начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

3.1.4. предоставлять годовой 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 касающиеся заявлений (жалоб) граждан.

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. предоставлять населению Коммунальные услуги, 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 начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей 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, Общего 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 в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

3.2.9. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, Коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты 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, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплату работ по Капитальному ремонту, возмещение инвестированных Управляющей организацией в Общее имущество средств, возмещение убытков по жилищным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. передать Управляющей организации полномочия предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

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

3.3.3. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в 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, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.6. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенных местах, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, загромождать



3.3.7. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, пневматическими 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, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;

3.3.10. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования 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-, газо-, 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 и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение 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 безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;

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

3.5.8. самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ СОСТОЯНИЮ

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 предложений управляющей организации и установлен в размере, утвержденном органами местного самоуправления.

4.2. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.1. - 2.1.25. настоящего Договора,

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

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

Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом. Плата 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 до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Лица, не своевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования

