

Договор № _____ управления многоквартирным домом по адресу:

г. Ульяновск, ул. Красноармейская, дом 15

Город Ульяновск «5» *сентября* 2015г.

Управляющая организация (компания) осуществляет деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставляет коммунальные услуги гражданам.

Общее имущество в многоквартирном доме – помещения и оборудование в данном доме, не являющиеся частями жилых помещений и предназначенные для обслуживания большинства помещений в данном доме, а также крыши ограждающие конструкции данного дома, земельный участок на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства

содержание общего имущества в многоквартирном доме комплекс работ по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованию многоквартирного дома и техническому надзору за его состоянием;

Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме – работы по своевременному предохраниению частей общего имущества в многоквартирном доме от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранению мелких повреждений и неисправностей;

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме – это замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций многоквартирного дома, его инженерно-технического оборудования в связи с физическим износом и разрушением;

Собственник помещения в многоквартирном доме – физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения и распоряжения жилым помещением, в соответствии с его назначением и на основании права собственности.

«Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление», ОГРН 1027301581603, ИНН 7328036191, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Иванова Анатолия Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и, собственник жилого помещения по адресу: г. Ульяновск улица Красноармейская дом 15 кв. _____ (состоящая из _____ комнат), общей площадью _____ кв.м. (Ф.И.О.) Кашинет Алла Владимировна супруга Кашинет Виталия Владимировича в том числе жилой площадью _____ кв.м. Кашинет Виталия Владимировича действующий на основании Выписки с Единого государственного реестра недвижимости

_____ (правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение) (Ф.И.О.) _____, действующий на основании _____

_____ (правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение) (Ф.И.О.) _____, действующий на основании _____

_____ (правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение) (Ф.И.О.) _____, действующий на основании _____

_____ (правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение) (Ф.И.О.) _____, действующий на основании _____

_____ (правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение) (Ф.И.О.) _____, действующий на основании _____

_____ (правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение) _____, действующий на основании _____

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 31 октября 2012г.
1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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», Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. №731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату, указанную в разделе 1 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в приложении № 1 к настоящему договору, предоставление коммунальных услуг собственнику и пользование его помещением (ями) в многоквартирном доме лицам, осуществляющим иной наделяемой на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем договоре.

2.2. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора год постройки многоквартирного дома 1976 г.; серия, тип постройки 75, панельный;

год последнего капитального капитального ремонта - не выполнялся; годы выборочных капитальных ремонтов за последние 10 лет (с указанием конструктивных элементов) – 2010 год капитальный ремонт розлива системы центрального отопления;

* Лицевой земельный участка кв. м;

* кадастровый номер земельного участка

*полный упрощенно при оформлении кадастрового паспорта

2.3. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества и многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственнику помещения (и) в многоквартирном доме и пользование его помещением и многоквартирным домом лицам.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Продолжить управление многоквартирным домом по настоящему договору с 01.01.2013 г. и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3 настоящего договора.

3.1.2. Оказывать собственнику услуги по управлению, содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору, а также предоставлять коммунальные услуги собственнику и пользоваться его помещением 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.

3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг* и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины управляющей организации.

3.1.4. Обеспечить диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц заявки, организовывать аварийное обслуживание в нерабочее время и выходные дни по телефону **53-53-76** (код города 8422), устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

* на общем имуществе многоквартирного дома за счет средств управляющей организации в счет платы по настоящему договору, а также за счет средств на имуществе собственника за счет средств собственника помещения (пользователя).

Рассчитать на информационных стендах, в платежных документах тарифы аварийной и диспетчерской служб, принимавших заявки на устранение аварий круглосуточно.

3.1.5. Вести учет произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в виде реестров, справок о выполнении работ (в случае выполнения работ подрядчиком). Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относиться к управлению многоквартирным домом базы данных в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 4 к настоящему договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающую состояние дома, в соответствии с результатами производимых осмотров. По требованию заказчика с содержанием указанных в настоящем пункте документов Председателя совета дома, а в случае отсутствия

Председателя совета дома, комиссии, выбранной из числа граждан, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.1.6. Рассмотреть предложения, заявления и жалобы от собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме (далее - обращение) вести учет обращений, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет рассматриваемых обращений (заявлений, жалоб). Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006г. №79-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ». По письменному запросу председателя информации, предусмотренной постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» предоставляется в 20-дневный срок, а информации на основании запроса, поступившего в электронном виде, предоставляется на адрес электронной почты потребителя в течении 2 рабочих дней со дня поступления запроса.

3.1.7. Информировать собственника и пользователя его помещением в многоквартирном доме или путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

- о планируемых переездах предоставляющих коммунальных услуг - не позднее чем за 3 суток до начала переезда.

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредоставления перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в кратчайший срок после наступления события.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги на основании акта о предоставлении услуг ненадлежащего качества.

3.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором:

а) уведомить собственника и лиц, пользующихся его помещением (лиц) в многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационном стендах дома. Если невыполнение работ или не оказание услуг могут быть вынуждены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (указавши, исполнены, имеются недостатки) (при этом срок устранения недостатка не может превышать сроки исполнения работ, указанных в приложении № 5 к настоящему договору)

3.1.10. От своего имени и на свой счет заключить с ресурсоснабжающей организацией договор о приобретении коммунальных ресурсов и выполнении (применение (сбор) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами

его помещения и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц в соответствии с качеством, указанными в пункте 3.1.2 настоящего договора.

3.1.11. Доставлять собственнику платежные документы в почтовые ящики, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме собственника не позднее, чем за 10 рабочих дней до указанного выше срока предоставления платежных документов. Информирование собственника заключается в размещении объявлений (подписей) на информационных стендах в помещениях общего пользования многоквартирного дома, в пунктах приема платежей, на информационных сайтах и помещениях управляющей организации и (или) на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет или в средствах массовой информации, которые соответствующее объявление в газете «Ульяновск сегодня».

3.1.12. По требованию собственника производить сверху платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их количеству обязательных требований, установленных законодательством и условиями договора, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеня). По усмотрению управляющей организации сверху платежей может осуществляться через агента (интератора по численности и сбору платежей) ООО «РЦЦ».

3.1.13. По требованию собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы в пунктах обслуживания ООО «РЦЦ».

3.1.14. Не позднее 3 (трех) дней до проведения работ внутри помещения собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением в многоквартирном доме, время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения на основании акта инженерных сетей.

3.1.15. Осуществлять планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, а при отсутствии такого решения планирование планирование работ с Советом многоквартирного дома. При необходимости направлять собственника предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.16. Предоставить собственнику ежегодный отчет о выполнении договора на протяжении трех месяцев, следующего за истекшим годом, а в последний день действия договора - не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия (При проведении общего собрания собственников основных результатов выполнения председателем (Совета дома) с занесением основных результатов исполнения договора в протокол собрания, а если такое собрание собственниками

и установленный срок не проводится - в письменном виде, путем размещения на официальном сайте в сети Интернет www.gelotmarkh.ru. Итоговые решения общего собрания или отчет также размещаются на официальном сайте управляющей организации www.dkshpsh.ru. Форма отчета является свободной (примерная форма отчета по текущему ремонту размещена в приложении 7 договора), а также должна раскрывать информацию в соответствии с требованиями стандарта раскрытия информации СПД №31 от 23.09.2010г.

3.1.17. Предоставлять по запросу собственника в течение 5 рабочих дней адрес указанного официального сайта и (или) наименование и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация, связанная с выполнением обязательств управляющей организации по договору. В случае отсутствия указанного информации на официальном сайте, направлять документ в адрес покупателя посредством почтового отправления.

3.1.18. На основании обращения собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственника помещений в многоквартирном доме или помещению собственника. Оценка нанесенного ущерба имуществу составляется в течение 10 рабочих дней с момента обращения.

3.1.19. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях собственника, вести прием документов пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.95 № 713.

3.1.20. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительной платой в размере, утвержденном общим собранием собственников, в том числе:

а) заключать и сопровождать договор на право пользования общим имуществом в многоквартирном доме, при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

б) заключать договор страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.21. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственности (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения собственника.

3.1.22. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников или по решению Совета дома при возложении на него полномочий по принятию решений о целевых сборах.

3.1.23. Проводить перерасчет объема потребленных коммунальных ресурсов в связи с непредоставлением или некачественным предоставлением и корректировать размер оплаты за содержание и ремонт в соответствии с выполняемыми работами.

3.1.24. Обеспечить возможность собственникам осуществлять контроль исполнения обязанностей управляющей компании.

3.1.25. При наличии решения общего собрания собственников помещений о выборе председателя Совета дома из числа собственников принять его, как председателя собственников многоквартирного дома.

3.1.26. Предоставлять по требованию председателя Совета дома, но не чаще 1 раза в месяц, необходимую информацию и документы, отражающие сбор и освоение денежных средств от населения, от аренды нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с общедомовым имуществом многоквартирного дома, в том числе договоры подряда, договора аренды, сметы на выполняемые работы, калькуляции, а также информацию об установленных ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги, не позднее 3 - х рабочих дней с даты обращения.

3.1.27. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ по содержанию общего имущества с участием (оформлением) председателя совета дома, если работу выполняет сама управляющая организация; если к выполнению работ привлекается подрядная организация копии актов выполненных работ предоставляются председателю Совета дома по запросу, но не чаще 1 раза в квартал.

3.1.28. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ оформлять с участием председателя совета дома, если работу выполняет сама управляющая организация; если к выполнению работ привлекается подрядная организация.

3.1.29. Ограничить доступ к внутридомовой инженерной системе помещений лиц, кроме обслуживающего персонала и председателя совета дома.

3.1.30. Показывая общедомовых приборов учета потребления энергоресурсов снимать в сроки, определенные договором с ресурсоснабжающими организациями, вести журнал учета показаний общедомовых приборов учета, знакомить с журналом учета председателя Совета дома в течении 1 рабочего дня с момента обращения.

3.1.31. Использование общего имущества дома с целью заключения договоров с третьими лицами, осуществлять только с согласия собственников. Предоставлять информацию по условиям, ранее заключенных договоров с третьими лицами, председателю совета дома в течение 1 рабочего дня с момента обращения. Знакомить с договорами, заключенными с третьими лицами, выдавать копии договоров, если договоры заключены только в отношении дома по настоящему договору управления.

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. Первичный работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с видами работ и услуг, входящих в размер платы за содержание и ремонт помещений.

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 высказывать в виновных сумму платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Определять или приостанавливать оплату собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору и в случае неполной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.5. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги выносить на информационном стендах списки должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.6. Предоставлять интересы собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома.

3.2.7. Осуществлять контроль за легким использованием помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

3.2.8. Распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме по согласованию с советом многоквартирного дома: сдача в аренду нежилых помещений, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и прочие цели, с последующим использованием денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, определяемые собственниками помещений.

3.2.9. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с исполнением настоящего договора в случаях если член совета дома или один из собственников помещений не вышли с инициативой проведения общего собрания собственников. Информацию о дате, повестке, месте и времени проведения собрания размещаются на информационном стендах в подвале многоквартирного дома.

3.2.10. Вскрывать квартиру (комнату) собственника помещений в аварийных и иных ситуациях (по согласованию с Советом дома о необходимости доступа) в случае отсутствия сведений в течение трех суток о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, представителей управляющей или подрайонной организации, председателя Совета дома или иных представителей Собственников помещений, с обязательным составлением акта вскрытия помещения.

3.2.11. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим договором.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.2. При временном неиспользовании помещения(я) 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:

- а) не производить без согласования с управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
- в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машинную мощность, превышающей технологические возможности вводной электрической сети (более 8 кВт), дополнительные схемы приборов отопления;
- г) не использовать теплоносителя в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) не уступать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не запрашивать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входных и черных общедомового имущества, не загромождать и не закрывать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сжигать в него жилые бытовые отходы.

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час до 7.00 час (при производстве ремонтных работ с 9.00 час до 19.00 час; в нерабочие дни с 10.00 час до 18.00 час), если иные часы не установлены общим собранием Собственников помещений;

3.3.4. Предоставлять управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у последнего 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 режимов работы установленных в нежилых помещениях 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 представителям управляющей организации и санитарно-технического состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

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

1.3.7. Вносить предложения для решения собрания собственников о сдаче в аренду нежилых помещений (технические этажи, мастерские художников, подвалы и чердачные помещения), размещать оборудование, предоставлять в пользование организации нежилые помещения (конструкции многоквартирного дома (наружные стены под размещение рекламы), предоставлять в пользование коммунальные устройства (подвалы, жёлобы, вертикальные каналы в слаботоковых сетях, отсеки подстанций электропитания подвезло) для размещения инженерных сетей с оформлением договоров аренды по согласованию с председателем Совета дома с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества многоквартирного дома на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору (если это не является нарушением ТД);
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалисты, экспертов. Привлекать для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы:

- а) 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;
- б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных собственнику вследствие невыполнения либо некачественного 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.

3.4.5. Получать информацию об организациях (название, адрес местонахождения), осуществляющих обслуживание и ремонт помещений, а также общего имущества многоквартирного дома; об организациях-поставщиках коммунальных услуг;

сведения о часах и порядке приема Собственников директором и специалистами управляющей организации.

3.4.6. Заключать с управляющей организацией Соглашения о поэтапной задолженности за жилищно-коммунальные услуги с учётом оплаты за текущий месяц с приостановлением начисления пени на период действия Соглашения. Заключать Соглашение о расчёте оплаты услуг по оборудованию жилого помещения индивидуальными приборами учёта, а также по оборудованию многоквартирного дома общедомовыми приборами учёта.

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

4.1. Цена договора (комплекс 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 и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - платёжники) в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора.

4.2. Управляющая организация организует подомовой учёт собранных денежных средств по целевому назначению:

- а) содержание общего имущества многоквартирного дома;
- б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- в) коммунальные услуги;
- г) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- д) возмещение пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
- е) иные цели, определённые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме от стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору, которая на момент заключения настоящего договора составляет: 17,85 рублей в месяц на 1 кв. метр общей площади, срок действия указанной платы по 31.12.2013г.

4.4. Управляющая организация за 60 дней до окончания каждого календарного года вносит предложения по изменению перечня, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору, а также стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанные перечни после их утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме являются основой для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Собственники помещений не позднее, чем за 15 календарных дней до наступления предельного календарного года обязаны принять на общем собрании решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год.

4.5. Если Собственники помещений за 15 календарных дней до предстоящего года не приняли на общем собрании собственников помещений решение о размере платы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за услуги и работы определяется как произведение размера платы за услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и ставки инфляции (индекс роста потребительских цен), определенной уполномоченным органом государственной власти на следующий календарный год, пропорционально по видам предоставляемых услуг и работ в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору.

Размер платы по текущему ремонту общего имущества определяется в соответствии с планом управляющей организации на предстоящий календарный год, составленным на основании актов ежегодных осмотров, по согласованию с Советом дома.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством (тарифы, действующие на момент подписания договора, приведены в приложении №6 к настоящему договору).

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта, но не ранее дня, установленного пунктом 3.1.11 настоящего договора.

4.7. Платежный документ оформляется в соответствии с Приказом Министерства России от 19.09.2011 N 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению».

4.8. Платежи вносятся в платежную книжку и коммунальные услуги через платежные агентов (ООО «РИД», ОАО «Сбербанк России», платежные терминалы).

Ответственность за последствия внесения платы самостоятельно плательщиком за жилое помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий управляющей организации, несет плательщик. В случае изменения платежного агента управляющей организации, где плательщик обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, управляющая организация обязана направить плательщику заверенное печатью письменное сообщение об изменении платежного агента управляющей организации. Ответственность за последствия ненадлежащего исполнения плательщика об изменении банковского счета несет управляющая организация.

4.9. Непользование помещением не является основанием невнесения платы за жилое помещение и платы за отопление.

4.10. Плательщик вправе осуществлять предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возникновения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

5.1. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется членами и Председателем Совета многоквартирного дома, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путем:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объема, 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;
- 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.

5.2. Порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества определяется в соответствии с Положением Правил предоставления коммунальных услуг №354 с учетом положений настоящего договора.

- для установления факта оказания услуги ненадлежащего качества Собственники приглашают управляющую организацию на комиссионную проверку путем письменного извещения с указанием даты и места проведения проверки. Собственники также вправе приглашать представителей отраслевого органа местного самоуправления.

- при не участии в комиссионной проверке представляется управляющей организацией, отказе от подписания акта о ее проведении и результатах, данные входящие заносятся в акт комиссионной проверки. При этом акт считается надлежаще составленным.

- в случае наличия разногласий между сторонами по результатам соответствующей проверки каждая из сторон вправе заявить в акт комиссионной проверки свои возражения.

- при проведении комиссионной проверки стороны вправе производить фото и/или видеосъемку объекта и хода проведения проверки.

- возникшие в ходе комиссионной проверки разногласия стороны урегулируют путем письменных и устных переговоров.

5.3. Принятые решения Совета дома о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору и выходы комиссии об устранении выявленных нарушений являются для управляющей организации обязательными.

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

6. Особые условия

6.1. Если после заключения настоящего договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором права и обязанности Сторон, положения настоящего договора, действуют в соответствии и на условиях данных нормативных актов.

6.2. В случае необходимости проведения не предусмотренных в договоре перечне работ по текущему ремонту, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома, а также ухудшение качества и перформанс в предоставлении коммунальных услуг, Управляющая организация доводит информацию о необходимости проведения данных работ до сведения собственника путем размещения в местах общего пользования жилого дома, а также направляется в письменном виде Председателю Совета дома.

6.3. В случае если подтверждается необходимость проведения указанных работ выносятся комиссии, которая формируется из представителя управляющей организации, поквартирной организации (поставщика коммунальной услуги), представителями собственников помещений и компетентных органов государственной власти и местного самоуправления, то управляющая организация имеет право проконтролировать начисления в едином платежном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг Собственникам помещений отдельной строкой за выполнение непредвиденных, необходимых работ, установленных в пп. 6.2. настоящего Договора, предварительно уведомив об этом совет дома Информацию о затратах размещается на информационном стендах в подвале многоквартирного дома с указанием: вида выполненных работ, объема, стоимости работ, а также размера платы приходящегося на 1 кв. м. площади помещений Собственника для возмещения данных затрат.

Для устранения аварийных ситуаций, управляющая организация может воспользоваться финансовыми средствами кредитных и иных организаций с согласованием порядка и условий такого финансирования с советом многоквартирного дома.

6.4. В случае отказа Собственников помещений от оплаты ремонтных работ, установленных в пп.6.2. настоящего Договора, управляющая организация назначает независимую экспертизу, на предмет определения необходимости выполнения спорных работ для дальнейшей безопасной эксплуатации строительных конструкций для людей и сохранности жилого дома. Если экспертизой будет

установлена невозможность дальнейшей безопасной для людей и имуществу Собственника эксплуатации, то управляющая организация осуществляет выполнение необходимых ремонтных работ, в объеме установленной сметной документацией, согласованной с уполномоченным органом и осуществляет начисление платы за выполненные работы, а также за проведение экспертизы, путем введения дополнительной строки на срок установленный управляющей организацией самостоятельно, исходя из принципа разумности и минимальной ежемесячной финансовой нагрузки на Собственника помещений. Если для выполнения ремонтных работ были привлечены финансовые средства кредитной организации, то срок начисления платы будет соответствовать сроку получения заемных средств, с возмещением процентов по ставке кредитования, под которые были предоставлены денежные средства.

6.5. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

7. Форс-мажор

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

7.2. Если обстоятельство непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отклясться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возмозжних убытков.

7.3. 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.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, со дня его подписания более 50% (пятидесяти) процентов плюс один голосом (кв.м.) собственниками помещений в многоквартирном доме.

8.2. Договор заключен на 3 (три) года.

8.3. 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.

8.4. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации управляющая организация:

а) вправе потребовать от собственника возмещения расходов, понесенных управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, понесенных до момента расторжения настоящего договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на управляющей организации. При этом обязательства собственника по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения собственником указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия договора передать техническую документацию, указанную в приложении N 4 к настоящему договору, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанного в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме, если этот сведения о таком собственнике размещаются управляющей организацией на информационном стенде в подъездах многоквартирного дома.

8.5. В случае истечения срока действия или досрочного 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. Указанный акт составляется по форме согласно приложению № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

8.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

8.7. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между управляющей организацией и собственником.

8.8. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

8.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на 18 страницах и содержит 7 приложений на 18 страницах:

- № 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома;
- № 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

№ 3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

№ 4. Перечень выписки документов на многоквартирный дом; выписки с управлением многоквартирным домом;

№ 5. Порядок сроки управления недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

№ 6. Тарифы на коммунальные услуги и нормативы предоставления коммунальных услуг;

№ 7. Примерная форма ежегодного отчета, направленного собственникам.

9. Реквизиты Сторон

Собственник: Михаил Владимирович Ульянов
Управляющая организация: ООО «Строительно-монтажное управление»

Михаил Владимирович Ульянов
Кв. 401, Ч. 1, Улицы № 1, Вл. № 6
Индекс 432007, г. Ульяновск
432007, г. Ульяновск, дом 6
1-й пер. Рабочий, дом 6
ИНН/КПП 732803619/732801001
р/с 407028108000729880373
в ЗАО Банк «Венец» г. Ульяновск
БИК 047308813
К/с 30101810200000000813
Тел./факс 53-78-72, 53-79-06
Тел. круглосуточно-аварийно-диспетчерской службы 53-53-76
р/м в л/с № 17
Директор А.А. Мишнев
Исполнитель



Дата рождения _____

Паспорт № _____

Выдан _____

ИНН _____

Адрес регистрации: _____

Тел. _____