

ДОГОВОР № 031
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Ульяновск

«01» августа 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 № 5 по пр. Заречная, площадью 4014,50 кв.м. Комитет ЖКХ мэрии г. Ульяновска, в лице Председателя комитета Еремина 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 своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

2.1.21. распоряжение Общим имуществом (случаи в аренду, размещение оборудования, предоставление в

пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на 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 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.

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 контролирующие 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, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.3. Собственник обязуется:

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

3.3.2. вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие 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 в здании

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 отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- 3.3.7. соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, 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, 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-, 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 слуг;
 - 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 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 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.

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 Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от 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 выставляемых 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 непредставлении 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.

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

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01.07.2007г. 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 недостижения 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 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 Содержанию и Текущему ремонту.
3. Термины и определения.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

СОБСТВЕННИК:

Комитет ЖКХ мэрии г. Ульяновска
432700 г. Ульяновск, ул. К. Маркса, 15
ИНН 7325037133; КПП 732501001
ОС 03000130054 ФРКЦ ГУ Банка России
по Ульяновской области
р/с 4020481000000100017
БИК 047308001
Председатель

В.И. Еремин

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «Строительно-монтажное управление»
4320007, г. Ульяновск, 1-ый Рабочий пер., д. 6
ИНН 7328036191
Р/с 40702810860729980373 в ЗАО Банк «Венец»
г. Ульяновск, БИК 047308813,
к/с 30101810200000000813
тел./факс 53-78-72-53-79-06
Директор

А.А. Япанов