

ДОГОВОР № 87 **управления многоквартирным домом**

г. Ангарск Иркутской области

« 07 » 08 . 2005г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГОРОД», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Головатого Игоря Валентиновича, действующего на основании устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Ангарск, 84 квартал, дом 20, указанные в Приложении №1 к договору, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании протокола подведения итогов голосования общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 07.08.2005г. № 87, с другой стороны, далее совместно именуемые стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Общее имущество в многоквартирном доме- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестниц, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или в внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

Плата за жилое помещение- плата за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

Плата за жилищно- коммунальные услуги- плата за очистку сточных вод, пользование коллективной антенной, вывоз твердых бытовых отходов;

Управление многоквартирным домом- осуществление технического, финансового планирования и контроля работ, обеспечивающих сохранность или улучшение переданного в управление недвижимого имущества, организация содержания и ремонта жилья, а также предоставления коммунальных услуг установленных объемов и качества в рамках взаимоотношений со смежными организациями и поставщиками товаров и услуг; все виды работ с собственниками и арендаторами.

Управляющая организация- организация любой формы собственности, различной организационно-правовой формы, осуществляющая управление многоквартирным домом.

Исполнитель (лицо, осуществляющее соответствующие виды деятельности)- юридическое лицо (организация любой формы собственности, организационно-правовой формы) и физическое лицо (предприниматель без образования юридического лица), осуществляющее содержание общего имущества многоквартирного дома и (или) предоставление проживающим в них жилищно- коммунальных услуг (подрядные, ресурсоснабжающие и иные специализированные организации).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г.Ангарск, 84 квартал, дом 20 (далее именуемый: «Многоквартирный дом»), а Собственники обязуются вносить платежи в пределах утвержденных тарифов, бюджетных субсидий и нормативов.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. От имени и за счет Собственников заключать соответствующие договоры о поставке жилищно-коммунальных услуг, необходимых для жизнеобеспечения Собственников (и членов их семей), а также для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии:

- договоры по бесперебойному предоставлению Собственникам жилищно- коммунальных и иных услуг (эксплуатация и техническое обслуживание антенн коллективного пользования; предоставление услуг по дератизации и дезинсекции; электроснабжение мест общего пользования);

- договоры об обеспечении функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм;

- договоры о техническом обслуживании нежилого помещения (помещений) Собственников;

- договоры о техническом обслуживании дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий;

- договоры аренды на общее имущество в многоквартирном доме (подвалы, проходные подъезды);

- договоры с охранными предприятиями на обеспечение охраны правопорядка.

3.1.2. Осуществлять следующие виды услуг по управлению:

- принимать от Собственников заявки, включая заявки аварийного характера, и направлять их в соответствующие организации для принятия мер, в том числе незамедлительных (в случае аварии), осуществлять контроль за их исполнением;

- представлять интересы Собственников перед Исполнителями; осуществлять контроль, оценку качества, объемов и сроков предоставления услуг (работ), с правом подписания актов выполненных работ; уведомлять Исполнителей о нарушениях их обязательств перед Собственниками по качеству, объемам и срокам оказания услуг (работ); фиксировать выявленные нарушения в установленном порядке;

- требовать от Исполнителей устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие допущенного нарушения;

- своевременно ставить в известность Собственников об изменении ставок оплаты за жилое помещение, а также об изменении тарифов на коммунальные услуги.

- осуществлять начисление платы и прием платы за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом имеющихся у Собственников льгот и предоставленных жилищных субсидий, открытие и ведение лицевых счетов, ведение домовой книги, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании, а также осуществление мероприятий по постановке и снятию граждан с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства;

- осуществлять перерасчет платы за жилищно- коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия Собственников и совместно с ним проживающих граждан в соответствии с действующими нормативами;

- осуществлять расчеты за предоставленные жилищно- коммунальные услуги, услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома из денежных средств, поступающих от Собственников в качестве платы за жилые помещения и коммунальные платежи, оставшихся после удержания управленческого вознаграждения;

3.1.3. Предоставлять гражданам, проживающим в жилых помещениях, следующую информацию:

- перечень работ и услуг, предоставляемых в счет установленной ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

- перечень исполнителей услуг;

- порядок и условия выполнения работ и услуг по заказам и за счет финансирования Собственниками;

- нормативы предоставления жилищно-коммунальных услуг, установленных в Ангарском муниципальном образовании;

- размер тарифов, установленных для населения в Ангарском муниципальном образовании по каждому виду услуг;

- порядок, условия и формы обжалования нарушения (неисполнения) запросов Собственников;

- порядок изменения размера платы за жилое помещение в случае выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установленный Правительством РФ;

3.1.4. Уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;

3.1.5. Организовывать аварийно- диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок на неисправность и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования;

3.1.6. Вести техническую документацию на дом и земельный участок, а также бухгалтерскую и прочую документацию;

3.1.7. Осуществлять отдельный учет денежных средств, поступивших от Собственников на оплату коммунальных услуг, содержание и ремонт многоквартирного дома, арендной платы и денежных средств, поступивших от Собственников и арендаторов на управленческое вознаграждение.

3.1.8. Осуществлять мероприятия по взысканию с Собственников задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в случае нарушения ими сроков оплаты, предусмотренных п. 6.6. настоящего договора:

- при просрочке оплаты выдавать Собственникам предупреждения о необходимости погашения суммы долга;

- при просрочке оплаты свыше 6-ти месяцев обращаться в суд с исковыми заявлениями и заявлениями о выдаче судебного приказа о взыскании суммы долга.

3.1.9. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год, с подписанием акта приема- сдачи оказанных услуг.

3.2. Собственники обязуются:

3.2.1. Вносить ежемесячно плату за жилое помещение и коммунальные платежи не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.2. От своего имени и за свой счет поручить Управляющей организации совершение следующих действий:

- представление интересов Собственников перед Исполнителями; контроль, оценка качества, объемов и сроков представления услуг (работ), с подписанием актов выполненных работ; уведомление Исполнителей о нарушениях их обязательств перед Собственниками по качеству, объемам и срокам оказания услуг (работ);

- фиксирование выявленных нарушений в установленном порядке;

- требование от Исполнителей устранения за их счет установленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие допущенного нарушения;

3.2.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу;

- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые 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;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

- содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах;

- производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения;

- обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо других лиц, совместно с ними проживающих;

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 8.00.

3.2.4. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение:

- представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;

- работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

3.2.5. Устранять за свой счет все повреждения жилого помещения, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо других лиц, совместно с ним проживающих.

3.2.6. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах для проживания, относящихся к содержанию дома, двора, квартиры.

3.2.7. Предоставить Управляющей организации право на сверку и подпись актов с организациями - поставщиками жилищно-коммунальных услуг о фактическом объеме и качестве услуг.

3.2.8. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Принимать от Собственников и нанимателей плату за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги.

4.1.2. Обращаться в суд к Собственникам и нанимателям жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Ангарского муниципального образования с исковыми требованиями о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальным услугам.

4.1.3. Приостановить выдачу Собственникам и нанимателям справок о составе семьи, о движении по квартире, актов о фактическом проживании, в случае, если за Собственниками/ нанимателями числится задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги более 2-х месяцев.

4.1.4. По своему усмотрению самостоятельно определять способы исполнения своих прав и обязанностей по настоящему договору. Действуя в интересах Собственников, определять круг организаций и иных лиц, осуществляющих содержание, текущий и капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.1.5. Осуществлять контроль соблюдения Исполнителями (подрядными, в том числе специализированными организациями) уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров.

4.1.6. Выходить с обоснованными предложениями о расторжении по инициативе наймодателя договора найма в случае нарушения нанимателем правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты жилого помещения и коммунальных услуг.

4.1.7. Денежные средства, поступившие от Собственников Управляющей организации за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, составляющие 10 % от суммы начисленных платежей за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги и арендной платы, считать своими доходами.

4.1.8. Предупреждать Собственников и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных Собственниками и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием жилых помещений не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.

4.1.9. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилых помещениях Собственников, извещая о дате и времени осмотра.

4.1.10. Нести иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и актами Ангарского муниципального образования, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.2.2. Требовать от Управляющей организации производить расчеты с учетом имеющихся у Собственников льгот и прав на субсидии (компенсации) по оплате за жилые помещения и жилищно-коммунальные услуги, если на это имеется основание.

4.2.3. Требовать от Управляющей организации производства перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных жилищных и коммунальных услуг в размере и порядке, определяемых в соответствии с нормативами, действующими на территории Ангарского муниципального образования.

4.2.4. Требовать от управляющей организации перерасчета за коммунальные услуги за время отсутствия Собственников или членов их семей при наличии основания для перерасчета в установленном порядке.

4.2.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору определяется согласно условиям договора, требованиям гражданского и жилищного законодательства и законодательства о защите прав потребителей РФ.

5.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

А) возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;

Б) возмещения убытков, причинных невыполнению или ненадлежащим выполнением своих обязанностей;

В) компенсации морального вреда.

5.3. Собственник вправе потребовать полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

5.4. Компенсации морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных Собственником убытков в соответствии с гражданским законодательством и законодательством о защите прав потребителей РФ.

5.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственников, если негативные последствия произошли вследствие действия непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.) или вины Собственников.

6. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, устанавливаемом постановлением мэра Ангарского муниципального образования с учетом площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома, численности семьи Собственника, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета).

6.2. При отсутствии приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.

6.3. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

6.4. Управляющая организация ежемесячно, не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным, предъявляет Собственникам счета на оплату, в которых указываются размеры платежей, льгот по оплате, бюджетной субсидии, предоставленных Собственникам в установленном законом порядке.

6.6. Плата за поставленные жилищно-коммунальные услуги, включая услуги по управлению многоквартирным домом, вносится Собственниками на расчетные счета Управляющей организации не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.7. Вознаграждение Управляющей организации за услуги и работы по управлению многоквартирным домом составляет 10 % от суммы начисленных платежей за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги и арендной платы.

Управляющая организация ежемесячно удерживает сумму причитающегося ей вознаграждения в качестве авансового платежа за услуги по управлению многоквартирным домом.

Оставшиеся денежные средства направляются соответствующим организациям, оказывающим жилищно-коммунальные услуги по договорам, заключенным Управляющей организацией согласно п. 3.1.1. настоящего договора.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон.

7.2. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01.07.2005г., и действует в течение 5-ти лет.

8.2. В случае если за один месяц до окончания срока действия договора ни одна из Сторон не заявит о его расторжении или пересмотре, договор считается пролонгированным на тот же срок на прежних условиях.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

9.2. Настоящий договор имеет 5 Приложений, являющихся его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 «Список собственников помещений в многоквартирном доме № 20 квартала 84 г.Ангарска»;

- Приложение № 2 «Протокол подведения итогов голосования общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 20 квартала 84 г.Ангарска»;

- Приложение № 3 «Копия технического паспорта многоквартирного дома № 20 квартала 84 г.Ангарска»;

9.3. Изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу в случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

9.4. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться Сторонами в письменной форме, с приложением обосновывающих документов (протоколы осмотра, акты и проч.), составленных с участием представителей обеих Сторон.

9.5. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Сторонами друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, письмом, телефонограммой, телефаксом, по адресу, указанному в настоящем договоре.

9.6. Спорные вопросы, возникающие в ходе выполнения договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

В случае невозможности разрешения Сторонами спора, спор подлежит разрешению Ангарским городским судом Иркутской области. До обращения в суд обязательно предъявление претензии. Срок рассмотрения претензии - 30 дней.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО «ГОРОД», 665830, г.Ангарск, 86 квартал, дом 17, тел. 530222

ИНН 3801073246

КПП 3801001

Р/с 40702810501110013562 в филиале «Иркутский» ЗАО «КБ «ГУТА-БАНК»

БИК 042520883



Директор

И.В.Головатый

М.П.

Собственники

Приложение № 1

Комитет по управлению
муниципальным имуществом
Администрации Ангарского
муниципального образования

Председатель КУМИ



Данилов В.А.