

наше мп

Договор № 154
управления многоквартирным домом

Город Ангарск Иркутской области

« 14 » 02 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Жилищное Управление», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Тёлина Антона Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Ангарск, 82 квартал, дом 5, указанные в Приложении № 1 к договору, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании решения общего собрания собственников помещений дома от «24» 05 2010 года № 1, от «31» 01 2011г. № 2, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины, используемые в договоре.

1.1. Общее имущество многоквартирного дома – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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, газовое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или 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.

1.2. Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение, очистка стоков, электроснабжение

*Коммунальные услуги предоставляются при наличии общедомовых приборов учета.

1.3. Содержание общего имущества в многоквартирном доме - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и так далее, включает:

а) Уборку общего имущества дома, в том числе технического подвала, чердака, подъездов, лестничных площадок и маршей.

б) Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов (ТБО).

в) Техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу дома.

г) Содержание конструктивных элементов дома.

д) Обслуживание технических устройств.

1.4. Текущий ремонт общего имущества - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования и конструкций. Включает:

а) Текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования.

б) Текущий ремонт электротехнического оборудования.

в) Текущий ремонт конструктивных элементов дома и благоустройство придомовой территории.

1.5. Управление многоквартирным домом - техническое, финансовое планирование, организация работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, обеспечивающих сохранность или улучшение переданного в управление недвижимого имущества, контроль за их выполнением, все виды работ собственниками и арендаторами, а также организация предоставления коммунальных услуг, установленных объёмов и качества.

1.6. Плата за жилое (нежилое) помещение - плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению домом.

2. Предмет договора.

2.1. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных, безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества, а также предоставление коммунальных услуг* всем гражданам, проживающим в данном многоквартирном доме.

*Коммунальные услуги предоставляются при наличии общедомовых приборов учета.

2.2. Для достижения целей, изложенных в пункте 2.1. настоящего договора, Собственники поручают, а Управляющая организация за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества данного многоквартирного дома; обеспечивать предоставление коммунальных услуг, необходимых для нормального проживания граждан; осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления домом.

Собственники обязуются вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключёнными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и состояние указаны в приложениях 2, 3, к настоящему Договору.

3. Обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов (исполнителей), имеющих необходимые навыки, оборудование, опыт работы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего уровня, качества и объёма в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Представлять интересы Собственников по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Осуществлять контроль за выполнением работ и услуг по содержанию общего имущества дома.

а) Рассматривать все предложения, заявления, жалобы и претензии Собственников, связанные с исполнением заключённых Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать конфликтные ситуации. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня

б) В случае оказания услуг или выполнения работ с ненадлежащим качеством, не в полном объёме или с нарушением срока – устранить все выявленные недостатки, возместить в полном объёме убытки и вред, причинённые жизни, здоровью и имуществу Собственника за свой счет или за счет исполнителей (в зависимости по чьей вине допущены нарушения).

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением договора.

Знакомить Собственников с условиями договоров заключенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего договора, в части содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома № 5 квартала 82 г.Ангарска Иркутской области.

3.1.6. Ежегодно проводить профилактический осмотр всех инженерных сетей, оборудования и несущих конструкций дома (в том числе в жилых помещениях Собственников) с целью выявления неисправностей, определения состояния и несущих способностей конструкций и принятия мер по устранению выявленных недостатков. Не позднее, чем за 3 (три) дня до начала осмотра, информировать Собственников о дате его проведения через размещение объявлений на первых этажах подъездов.

3.1.7. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества дома. Перечни выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяются приложениями №№ 5, 6 и к настоящему договору. Периодичность проведения работ определяется соглашением сторон.

3.1.8. Предоставлять перечни, указанные в пункте 3.1.7., на каждый последующий год старшему по дому или другому лицу, уполномоченному решением общего собрания Собственников, до 31 декабря текущего года.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Качественно выполнять заявки Собственников, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, экстренного характера, в сроки установленные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.1.11. Контролировать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.1.12. Своевременно и качественно выполнять работы по подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома.

3.1.13. Производить своевременный вывоз твёрдых бытовых отходов (ТБО) и содержать в надлежащем порядке мусорную площадку и контейнеры.

3.1.14. Осуществлять выдачу необходимых справок, доверенностей и других документов по запросам Собственников или членов их семей в день обращения. Выполнять комплекс мероприятий по постановке и снятию граждан с регистрационного учёта по месту пребывания и месту жительства.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника, без письменного его разрешения.

3.1.16. Осуществлять начисление и приём платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.17. Осуществлять отдельный учёт денежных средств, поступивших от Собственников на оплату коммунальных услуг, содержание и ремонт общего имущества и услуг Управляющей организации по управлению многоквартирным домом.

3.1.18. Осуществлять мероприятия по взысканию с Собственников задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги:

а) При просрочке оплаты до 6 (шести) месяцев выдавать Собственникам письменные предупреждения о необходимости погашения суммы долга.

б) При просрочке оплаты более 6 (шести) месяцев обращаться в суд с иском заявлением о взыскании задолженности.

3.1.19. Ежемесячно, до 15 числа месяца следующего за истекшим, предоставлять Собственнику, назначенному старшим по дому (а в его отсутствие – любому из доверенных лиц, избранных на собрании из числа собственников дома) информацию о выполненных работах и услугах по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома за предыдущий месяц.

3.1.20. Ежегодно, до 1 марта, предоставлять старшим по подъезду или лицу, уполномоченному общим собранием собственников, отчёт о выполнении договора управления многоквартирным домом за истекший год. В отчёте указать:

а) Суммы начисленных, поступивших и использованных средств по оплате за жилое помещение и вывоз ТБО;

б) Плановые и фактические расходы по Перечням услуг и работ с приложением ведомости по выполненным работам и услугам.

в) Задолженность по оплате за жилое помещение, принятые меры по её погашению.

3.1.21. Не позднее, чем за три недели до проведения общего собрания Собственников по изменению размера платы за жилое помещение и вывоз твёрдых бытовых отходов, подготовить и представить старшему по дому или другому уполномоченному собранием лицу, обоснованные предложения по определению размера оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, сбор и вывоз ТБО.

3.1.22. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по пользованию общим имуществом Собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания Собственников по конкретному предложению.

В случае положительного решения Собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счёт Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, должны быть направлены на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему договору.

3.1.23. Представить старшему по дому (для размещения на первых этажах подъездов) письменную информацию о расценках по платным сантехническим, электротехническим, столярным работам (услугам), выполняемым (оказываемым) в жилы помещениях, занимаемых Собственниками.

3.2. Собственники обязуются:

3.2.1. Ежемесячно, до 15 числа месяца, следующего за расчётным, вносить в полном объёме плату за жилое помещение (включая оплату услуг Управляющей организации по управлению домом), коммунальные услуги, сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов (ТБО).

3.2.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственников по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

3.2.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.2.4. Представлять Управляющей организации следующие сведения:

а) О количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственниками, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства, льгот по оплате;

б) При не использовании помещений в многоквартирном доме контактные телефонные номера, адреса (для обеспечения доступа в помещения Собственника при аварийной ситуации).

3.2.5. При обнаружении неисправностей в системах водоснабжения, отопления, газоснабжения, канализации и электроснабжения в квартире или местах общего пользования, незамедлительно сообщить о них в оперативно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а в необходимых случаях – в соответствующую аварийную службу.

3.2.6. Обеспечить доступ в жилые помещения представителям Управляющей организации для профилактического осмотра инженерных сетей и оборудования, выполнения ремонтных работ и работ по устранению аварий, а также для сверки оплаченных услуг коммунальных ресурсов по приборам учёта.

3.2.7. Не осуществлять переоборудования внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией. Монтаж и демонтаж приборов учёта коммунальных ресурсов производить с уведомлением и согласованием с Управляющей организацией.

3.2.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети – 4 к/ватт на одно помещение.

3.2.9. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения, строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами. Информировать Управляющую организацию о производстве работ по переустройству и перепланировке жилых помещений.

3.2.10. Рассматривать на общем собрании Собственников обоснованные предложения Управляющей организации по изменению перечней работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и размера оплаты за жилое помещение, не позднее одного месяца со дня получения расчётов и отчёта о выполнении настоящего договора.

3.2.11. Устранять за свой счёт повреждения инженерных сетей и конструкций дома, произошедших по вине Собственника, либо лиц, совместно с ним проживающих.

3.2.12. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 07.00 часов. Ремонтные работы производить с 08.00 до 20.00 часов.

3.2.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Иркутской области, Ангарского муниципального образования и города Ангарска, применительно к данному договору.

4. Права сторон.

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

4.1.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственников.

4.1.3. 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.

4.1.4. Считать 10 (десять) процентов суммы, начисленной платы за жилые (нежилые) помещения своими доходами за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

4.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесённые к полномочиям Управляющей организации.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств:

а) Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома;

б) Присутствовать при выполнении работ, оказании услуг Управляющей организации, связанных с исполнением ею своих обязанностей по договору.

4.2.2. Контролировать объём фактического потребления коммунальных услуг по общедомовым приборам потребления (при их наличии) и поквартирного распределения с учётом показаний индивидуальных приборов учёта, а при отсутствии последних – пропорционально площади, занимаемого помещения и количества проживающих.

4.2.3. В соответствии с пунктами 3.1.19., 3.1.20, настоящего Договора, на основании претензий, требовать перерасчёта платы за жилое (нежилое) помещение.

4.2.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными актами Российской Федерации, Иркутской области, Ангарского муниципального образования и города Ангарска, применительно к настоящему договору.

5. Ответственность сторон.

5.1. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый многоквартирному дому в результате её действий (или бездействий), в размере действительного причинённого ущерба.

5.2. Ответственность по сделкам, совершённым Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несёт Управляющая организация.

5.3. Управляющая организация несёт ответственность за вред, причинённый жизни, здоровью или имуществу Собственника, в результате невыполнения или ненадлежащего выполнения своих обязанностей в размере возмещения имущественного вреда, понесённых Собственником убытков и компенсации морального вреда в соответствии с гражданским законодательством и Законом РФ «О защите прав потребителей».

5.4. Управляющая организация не несёт ответственности за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине её работников, в том числе вследствие действий непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и так далее).

5.5. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 учётной ставки рефинансирования Центрального Банка РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, а также временно проживающих граждан, сведения о которых Собственник должен был представить Управляющей организации в соответствии с абзацем 1 пункта 3.2.4. настоящего Договора, и не внесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственника реального ущерба.

5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.1. Размер платы за жилое (нежилое) помещение определяется на общем собрании Собственников, в зависимости от цены договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

6.1.1. Плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту, в рамках договора (цена договора), устанавливаются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в доме, в соответствии с действующими перечнями, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложениях № 5, 6.

6.1.2. Общим собранием Собственников (протокол от 27.05.2010г. № 1) плата за помещение, включая плату по содержанию и ремонту, услуги и работы по управлению домом определена на год в размере 7.06 рублей за 1 кв.м. общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником.

6.2. Плата за жилое (нежилое) помещение на каждый последующий год устанавливается по результатам работы Управляющей организации за предыдущий год и с учётом её предложений.

6.3. Плата за сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов (ТБО) определена общим собранием Собственников в размере 31.47 рублей с одного человека.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, очистку стоков, газоснабжение, энергоснабжение), рассчитывается в соответствии с объёмами фактического потребления по общедомовым и (или) индивидуальным приборам учёта и установленными тарифами, а до установки приборов учёта – по нормативам.

6.5. Управляющая организация ежемесячно, не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за расчётным, предъявляет Собственникам счета на оплату за жилое помещение.

6.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственниками на расчётные счета Управляющей организации и ресурсоснабжающих организаций не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчётным.

6.7. Неиспользование жилого (нежилого) помещения не является основанием для не внесения платы за жилое (нежилое) помещение.

6.8. По итогам года, в случае превышения поступившей платы за содержание и ремонт общего имущества над фактическими расходами, неиспользованные средства являются накоплениями Собственников помещений в многоквартирном доме и, по Решению общего собрания Собственников, могут быть направлены на благоустройство или ремонт общего имущества.

6.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному согласию сторон и по решению общего собрания Собственников.

6.10. Капитальный ремонт многоквартирного дома проводится по отдельному Договору.

Решение общего собрания собственников помещений в доме об оплате расходов на капитальный ремонт принимается с учётом предписаний уполномоченных органов государственной власти Иркутской области, АМО, города Ангарска и предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

7. Прочие условия.

7.1. Принятые на общем Собрании Собственников решения, затрагивающие их интересы в отношении общего имущества, являются для Управляющей организации обязательными.

7.2. Общее собрание Собственников в праве выбрать полномочных представителей, для решения от их имени, следующих вопросов:

а) Осуществление контроля и согласование работ, выполненных по обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

б) Оформление претензий при не выполнении или ненадлежащем выполнении договорных обязательств с требованием пересчёта платы за жилые помещения.

в) Обращений и жалоб в Службу Заказчика города Ангарска, Службу государственного жилищного контроля и строительного надзора Иркутской области по несоответствиям качества, объёма и порядка предоставления коммунальных услуг и работ (услуг) по содержанию и ремонту установленным требованиям.

7.3. При исполнении условий договора стороны исходят из добросовестного и доброжелательного отношения друг к другу. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров.

7.3.1. Если стороны не пришли к соглашению в рабочем порядке, претензии оформляются письменно с приложением обосновывающих документов и передаются под роспись: ответственному лицу Управляющей организации, старшему по дому (если это связано с общим имуществом дома), конкретным Собственникам (если это касается личного имущества).

7.3.2. Претензии должны содержать предложения по устранению разногласий, конкретному решению вопросов.

7.3.3. В случае, если стороны не смогут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявления одной из сторон.

7.4. Условия настоящего договора могут быть пересмотрены по соглашению сторон. Изменения и дополнения являются неотъемлемой частью договора и подписываются обеими сторонами.

7.5. Настоящий Договор имеет 7 (семь) приложений, являющихся его неотъемлемой частью, в том числе:

- Приложение № 1 «Список Собственников помещений в многоквартирном доме № 5, квартал 82 города Ангарска»;
- Приложение № 2 «Технический паспорт дома № 5»;
- Приложение № 3 «Акт технического состояния дома № 5»;
- Приложение № 4 «Перечень работ и услуг по содержанию дома № 5»;
- Приложение № 5 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома № 5»;
- Приложение № 6 «Протокол общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме № 5 по подведению итогов голосования по вопросам повестки для общего собрания от «21» марта 2010г»; -

Приложение № 7 «Протокол общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме № 5 по подведению итогов голосования по вопросам повестки для общего собрания от «31» января 2011г»;

7.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. Срок действия Договора и условия его расторжения.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01.07.2010г. и действует до 31.12.2011г.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут, в соответствии с действующим законодательством.

8.3. В случае расторжения Договора, Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирного дома, документы вновь выбранной Управляющей организации, либо одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления домом.

8.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственником с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

8.5. 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. Реквизиты сторон.

Управляющая организация

ООО «Управляющая Компания «Жилищное Управление»
665813, г. Ангарск, 13, 86 квартал, дом 17, телефон: 530-222

Директор _____

А.В.Тёлин

От собственников

Собственник квартиры № 8 дома № 5 квартала 82 г. Ангарска
На основании решения общего собрания от «30» 01 2011г.
Приложение № 1

