ДОГОВОР № 157

Управления многоквартирным домом

г. Ангарск, Иркутской области «31» января 2011 г.

ООО «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: г. Ангарск, 80 квартал дом 17, указанные в Приложении №1 к договору, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании решений общего собрания собственников помещений дома и протоколов подведения итогов голосования, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Цель настоящего Договора – надлежащее содержание общего имущества; обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания и предоставления коммунальных услуг всем гражданам, проживающим в данном многоквартирном доме.

1.2. Для достижения целей, изложенных в п.1.1. настоящего договора, Управляющая организация обязуется оказывать работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту данного многоквартирного дома; обеспечивать предоставление коммунальных услуг необходимых для нормального проживания граждан; осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления домом, а Собственники обязуются своевременно оплачивать эти работы и услуги в составе платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги.

1.3. Перечень общего имущества и характеристику многоквартирного дома № 17, исходя из технического паспорта на него, см. Приложение №2 к настоящему договору.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Управляющей организации:

2.1.1. Организовать работы по обеспечению качества, объема и порядока предоставления коммунальных услуг* и работ по содержанию и ремонту общего имущества данного дома в соответствии с техническими правилами и нормами, с требованиями пожарной безопасности, санитарно-гигиеническими, экологическими и иными требованиями законодательства.

2.1.2. Предоставлять коммунальные услуги*, необходимые для нормального жизнеобеспечения граждан, проживающих в данном доме, в соответствии с Правилами предоставлением коммунальных услуг .

2.1.3. Осуществлять управление общим имуществом дома в соответствии с условиями настоящего договора, с наибольшей выгодой и в интересах Собственников.

2.1.4. Производить своевременный вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) и содержать в надлежащем порядке мусорные стоянки и контейнеры для мусора.

2.1.5. Оперативно и качественно выполнять заявки, поступающие от Собственников по устранению течи на сетях водопровода и отопления; засоров, подпоров и течи на сетях канализации, в том числе в местах сливов стоков из сантехнического оборудования.

2.1.6. Оперативно устранять все выявленные, недостатки по работам и услугам, выполненным с ненадлежащим качеством, как своими силами, так и Исполнителями, работающими по субподрядным договорам.

2.1.7. Выполнять, не реже 1 раза в год профилактический осмотр всех инженерных сетей, оборудования и несущих конструкций дома (в т.ч. в квартирах) с целью выявления неисправностей, определения состояния и несущей способности конструкций и принятия мер по устранению выявленных недостатков и неисправностей.

2.1.8. Осуществлять оперативную выдачу необходимых справок, доверенностей и т.п. документов по запросам Собственников или членов их семей.

2.1.9. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, без его письменного согласия (ни организациям, ни частным лицам).

2.1.10. Осуществлять мероприятия по взысканию с Собственников задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги*, в случае нарушения ими сроков оплаты, предусмотренных п. 5.4. 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.

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

-перечень работ и услуг, оказываемых 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 и городе Ангарске Иркутской области по каждому виду услуг;

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

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

2.1.12. Выполнять другие работы и осуществлять иную деятельность для достижения целей настоящего договора.

2.1.13. Ежемесячно, предоставлять Собственникам дома информацию о выполненных работах по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

2.1.14. До 01 апреля года, следующего за истекшим, представлять годовой отчет о выполнении условий настоящего договора за предыдущий год.

2.2. Обязанности Собственников:

Собственники обязуются:

2.2.1. Ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за расчетным, вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решением общего собрания Собственников.

2.2.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491

2.2.3. Не нарушать права и законные интересы других Собственников дома; не создавать угрозу их жизни или здоровью (переустройство, перепланировка и т.п.) без согласования с соответствующими службами.

2.2.4. Не допускать утечек газа. Своевременно обращаться в Горгаз по вопросам неисправности; соблюдать правила пользования газовым хозяйством.

2.2.5. Не допускать утечек на сетях холодного и горячего водоснабжения и отопления, в местах водоразборной и запорно-регулировочной арматуры, в смывных бачках. Своевременно давать заявку в Управляющую организацию по устранению утечек воды, ремонту труб и арматуры.

2.2.6. Не допускать засора канализации. Своевременно ставить в известность Управляющую организацию о необходимости работ по ликвидации засора и ремонту стояков.

2.2.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами; не устанавливать самодельных предохранителей; не использовать электробытовые приборы и стиральные машины мощностью, превышающей возможности внутридомовой электрической сети – 4 к/ватт на 1 помещение; не пользоваться неисправными электрическими приборами.

2.2.8. При обнаружении неисправностей в квартире или местах общего пользования незамедлительно принимать все возможные меры по их устранению, сообщать о них Управляющей организации, а в необходимых случаях, в соответствующую аварийную службу.

2.2.9. Соблюдать правила содержания собак и кошек в жилых помещениях; не нарушать покой соседей по дому.

2.2.10. Устранять за свой счет ремонт поврежденных инженерных сетей и конструкций дома, если повреждения произошли по вине Собственника, либо других лиц, проживающих в его квартире.

2.2.11. Обеспечить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации для профилактического осмотра инженерных сетей и оборудования, для выполнения ремонтных работ и работ по устранению аварий; а также для сверки оплаченных услуг коммунальных ресурсов* с приборами учета.

3. Права сторон

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Предъявлять к Собственникам требования и исковые заявления о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги* в случае их несвоевременной и (или) неполной оплаты.

3.1.2. По своему усмотрению, действуя в интересах Собственников, заключать договоры с организациями - Исполнителями работ по содержанию и текущему ремонту дома, и поставщиком коммунальных ресурсов*.

3.1.3. Считать 10% от суммы начисленных платежей за жилое помещение свои доходом, в качестве вознаграждения за работу по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.1.4. По своему усмотрению определять способы исполнения своих прав и обязанностей с целью выполнения условий настоящего договора.

3.1.5. От имени Собственников заключать договора аренды на общее имущество многоквартирного дома, с согласия Собственников.

3.1.6. Готовить предложения для рассмотрения на общем собрании Собственников по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также сметы расходов к нему.

При утверждении решением собрания (в том числе в заочной форме голосования) новой стоимости услуг и/или работ, принятый размер оплаты вступает в силу с момента подведения итогов голосования, если иной срок не установлен Общим собранием.

3.1.7. Утверждать у Собственников перечень работ по ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствие с вновь установленным тарифом.

3.1.8. 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*.

3.2. Собственники имеют право:

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

3.2.2. Требовать изменения размера оплаты за жилое помещение в случае неоказания части услуг и /или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквар-

тирного дома, присутствовать при выполнении работ, оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по договору.

3.2.4. Требовать от Управляющей организации производства перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги* вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных жилищных и коммунальных услуг.

3.2.5. Требовать изменения размера оплаты за жилое помещение в случае неоказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с предусмотренными Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, при наличии вины Управляющей организации.

3.2.6. Требовать возмещения убытков от Управляющей организации, причиненных вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по договору.

3.2.7. Осуществлять другие права в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору определяется в соответствии с условиями договора, требованиями гражданского и жилищного законодательства и законодательства о защите прав потребителей РФ.

4.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

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

б) возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязанностей;

в) компенсации морального вреда.

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

4.4. 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 собственника.

5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

5.1. Цена договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствие с долей в праве собственности на общее имущество пропорционально занимаемому собственником жилому/нежилому помещению, согласно ст.ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ на общем собрании Собственников многоквартирного дома на срок не менее чем на один год с учетом предложений Управляющей организации.

Плата за жилое помещение, включающая плату по содержанию и ремонту, услуги и работы по управлению домом, определена на общем собрании Собственников дома на текущий год за 1 м общей площади жилого помещения в размере 7,06 **руб.**

5.2. Размер платы за вывоз ТБО составляет 34,41 **руб.** с человека.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, устанавливаемым постановлениями мэра Ангарского муниципального образования и главы города Ангарска Иркутской области с учетом количества проживающих (зарегистрированных) граждан.

5.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги*вносится на расчетные счета Управляющей организации не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим.

5.5. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы.

5.6. За несвоевременную оплату за жилое помещение и коммунальные услуги* должники обязаны оплатить пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.7. Размер вознаграждения Управляющей организации за услуги и работы по управлению домом составляет 10% от начисленной платы за жилое помещение.

5.8. Управляющая организация ежемесячно, не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным, предъявляет Собственникам счета на оплату, в которых указываются расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилого помещения и коммунальных услуг* за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилого помещения, коммунальных услуг*, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг*, дата создания платежного документа.

5.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному согласию Сторон.

5.10. Капитальный ремонт дома проводится на основании решения общего собрания собственников помещений дома с учетом предложений Управляющей организации и определения срока начала капитального ремонта, объемов работ и финансирования.

5.11. Плата за жилое помещение на каждый последующий год устанавливается на общем собрании Собственников многоквартирного дома с учетом результатов работы Управляющей организации, за предыдущий год и инфляции, официально объявленной Правительством РФ.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также - уполномоченными лицами или организациями города Ангарска и/или Ангарского муниципального образования.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

-получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работ; проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

-участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

-участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

-подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

-составления актов о нарушении условий Договора

-инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

-обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

-нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

-неправомерные действия Собственника

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей(соседей) и других лиц. если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нани-

мателя); описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

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 его подписания сторонами и распространяет свое действие на правоотношения возникшие с 01.07.2010г. и действует до 31.12.2012г.

8.2. Если за один месяц до окончания срока действия договора ни одна из Сторон не заявит о его расторжении, договор считается пролонгированным на следующий календарный год и на прежних условиях.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в соответствии с действующим законодательством.

9. Прочие условия

9.1. Принятые на общем собрании решения, затрагивающие интересы собственников в отношении общего имущества, являются для Управляющей организации обязательными.

9.2. Общее собрание Собственников дома имеет право выбрать своих полномочных представителей для решения от их имени следующих вопросов:

- осуществления контроля и согласования работ, выполненных по обслуживанию и ремонту общего имущества дома;
- оформления претензий при невыполнении или ненадлежащем выполнении договорных обязательств с требованием перерасчета оплаты за жилые помещения;

- обращений (в необходимых случаях) в 'органы Государственного контроля исполнительной власти по несоответствиям качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг и услуг и работ по содержанию и ремонту установленным требованиям;
- другие вопросы, затрагивающие интересы собственников дома.

9.3. При расторжении настоящего договора, в связи со сменой Управляющей организации или изменением способа управления домом, вся техническая документация (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы передается за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

9.4. Условия настоящего договора могут быть пересмотрены по соглашению Сторон. Изменения и дополнения являются неотъемлемой частью договора и подписываются обеими Сторонами.

9.5. При исполнении условий договора Стороны исходят из добросовестного и доброжелательного отношения друг к другу. Все разногласия решаются путем переговоров. Неурегулированные разногласия разрешаются в судебном порядке.

9.6. 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 речь идет об общем имуществе дома), конкретным Собственникам (если это касается их личного имущества). Претензии должны содержать предложения по устранению разногласий и конкретному решению вопросов.

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

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

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

9.10. Настоящий договор имеет 8 приложений, являющихся его неотъемлемой частью, в том числе:
- Приложение №1 - Список Собственников помещений в многоквартирном доме № 17 квартала 80 г. Ангарска;
- Приложение №2 - Перечень общего имущества дома № 17;
- Приложение №3 - Технический паспорт дома № 17;
- Приложение №4 - Акт технического состояния дома № 17;
- Приложение №5 - Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества дома № 17;

- Приложение №6 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома № 17;
- Приложение №7 - Протокол общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома № 17 по подведению итогов голосования по вопросам повестки дня общего собрания от «27» июля 2010г.
- Приложение №8 - Протокол общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома № 17 по подведению итогов голосования по вопросам повестки дня общего собрания от «28» июля 2010г..

* Коммунальные услуги предоставляются при наличии общедомовых приборов учета.

11. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:
ООО Управляющая Компания
«Жилищное управление»
665813, г. Ангарск, 86 квартал, дом 17;
Тел. 53-02-22

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Жилищное Управление» г. Ангарск Россия * Иркутская область

Директор _____ А.В.Тёлин

Собственники:
Подписи Собственников
помещений дома № 17, кв-ла 80
(Приложение №1)