

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Слободской

«01» февраля 2012 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Управляющая компания «Север», в лице директора Яценниковой Натальи Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Слободской, ул. Грина, д. 51а обязуется выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления данным домом.

1.2. Перечень коммунальных услуг:

- водоотведение;

1.3. Собственники обязуются оплачивать коммунальные услуги в качестве и в объемах, установленных нормативами и выполненными работами по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в сроки и на условиях, установленных настоящим договором.

1.4. Условия настоящего договора распространяются на всех собственников помещений в указанном многоквартирном доме.

1.5. Сторонами определен состав общего имущества многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. договора и согласован в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью договора.

1.6. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью договора.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация имеет право:

2.1.1. Предъявлять требования к нанимателям и собственникам помещений по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги и принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, в том числе в судебном порядке.

2.1.2. В судебном порядке расторгать договора социального найма в случае нарушения нанимателем правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг.

2.1.3. Представлять интересы Собственников жилых помещений перед исполнителями работ и услуг.

2.1.4. При аварийных ситуациях обеспечить себе доступ, совместно с представителем правоохранительных органов, в жилое помещение без согласия проживающих на законных основаниях граждан в целях обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности.

2.1.5. Проводить ремонтные работы по устранению аварийной ситуации в многоквартирном жилом доме без решения собрания собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.6. Доводить до сведения собственников помещений перечень работ, необходимых по ремонту многоквартирного дома в текущем году с предварительным расчетом стоимости этих работ и с предоставлением ожидаемых начислений по ремонту за календарный год.

2.1.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

2.2.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

2.2.3. В течение первого квартала текущего года предоставлять отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, по письменному заявлению представителя собственников (председателя домового комитета) в любое время.

2.2.4 По требованию представителя собственников помещений в многоквартирном доме (определенного на общем собрании собственников жилья) предоставлять результаты (акты) технических осмотров общего имущества многоквартирного дома.

2.2.5 Информировать «собственника» об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг.

2.2.6. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества:

- заключать договора с исполнителями (подрядными организациями, специализированными организациями и др. организациями) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, и заключать с ними от своего имени и за счет собственников помещений договоры;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, выполняющими работы и оказывающими услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;
- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с исполнителями договорам;
- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения исполнителями договорных обязательств, участвовать в составлении актов;
- организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования;
- принимать меры к надлежащему уведомлению граждан об обеспечении доступа в помещение для технических осмотров состояния общего имущества многоквартирного дома или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещения;
- производить расчеты по оплате жилищно-коммунальных услуг для собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме в соответствии с законодательством РФ, организовывать сбор денежных средств за жилищно-коммунальные услуги своими силами, либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры в рамках действующего законодательства, а также выдавать проживающим в доме гражданам расчетные документы и справки о размере занимаемых помещений, о платежах за жилое помещение, об отсутствии или наличии задолженности, справки с места жительства;
- представлять интересы собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах по вопросам, связанным с исполнением договора управления.

2.2.7. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в указанном многоквартирном доме путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.3. Собственники жилых помещений многоквартирного дома имеют право:

2.3.1. Получать своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме.

2.3.2. Получать коммунальные услуги надлежащего качества в необходимом объеме.

2.3.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

2.3.4. Сверять в Управляющей организации расчеты по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя), в случае необходимости привлекать за свой счет независимых экспертов.

2.3.5. Участвовать в осмотре и приемке выполненных работ Управляющей организации
(Ответственное лицо : Ветошкина Татьяна Александровна № __ к.т. 4-27-35; 8-909-140-36-38)

(Ф.И.О. квартира № телефон)

2.4. Собственники обязаны:

2.4.1. Соблюдать Правила пользования жилым помещением, утверждаемые Правительством РФ, а также соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах (комнатах) и домах.

2.4.2. Ежемесячно вносить плату за жилищно-коммунальные услуги не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

2.4.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.4.4. Обеспечивать возможность своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых и внутриквартирных систем инженерного оборудования, которые относятся к общему имуществу многоквартирного дома, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение представителей Управляющей и обслуживающей организаций.

2.4.6. Сообщать незамедлительно в аварийную службу Управляющей организации об обнаружении неисправностей сетей, оборудования, приборов учета, снижения параметров коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.4.7. Все решения, принятые общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома, оформлять протоколом и предоставлять в Управляющую организацию.

2.4.8. Решение о перечне ремонтных работ принять на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

2.4.9. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования жилища (изменения количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и права собственности на помещение и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.4.8. Предоставлять в Управляющую организацию показания приборов учета в установленные сроки.

3. Порядок расчетов.

3.1. Стоимость услуг по настоящему договору.

3.1.1. Плата за содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- содержание общего имущества многоквартирного дома, согласно установленного договором тарифа в соответствии с перечнем услуг и работ, установленного в Приложении № 2 настоящего договора;
- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом в размере 13 % от тарифа на содержание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.2. Плата за ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- текущий ремонт общего имущества, согласно установленного договором тарифа;
- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом в размере 13 % от тарифа на ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.1.3. Плата за коммунальные услуги, согласно п. 1.2. настоящего договора.

3.1.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по решению и за счет собственников помещений многоквартирного дома.

3.2. Размер платы за жилое помещение:

3.2.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

3.2.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома рассчитывается исходя из занимаемой общей площади помещения, и определяется как произведение соответствующей цены на 1 кв. м на общую площадь помещения. Тариф платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома 1 кв.метра является неотъемлемой частью настоящего договора и установлен в Приложении № 3.

3.2.3. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о повышении платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, тариф по содержанию общего имущества многоквартирного дома увеличивается соразмерно повышению цены на услуги и работы сторонних организаций, предоставляющих услуги, входящие в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенном в Приложении № 2 (аварийно-диспетчерское обслуживание, вывоз твердых бытовых отходов, техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, электроэнергия мест общего пользования).

3.3. Размер платы за коммунальные услуги:

3.3.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в соответствии с законодательством РФ.

3.4. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги:

3.4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно Управляющей организацией до 25 числа месяца, следующего за расчетным по платежным документам.

3.4.2. Гражданам, которым в соответствии с законодательством РФ льготы на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, уменьшение размера платы не производится.

3.4.3. Гражданам, которым в соответствии с законодательством РФ субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются путем перечисления денежных средств на персонифицированные счета в банках, размеры платы уменьшению не подлежат.

4. Ответственность сторон.

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору управления управляющая организация и собственники несут ответственность, установленную законодательством РФ и договором управления.

4.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный собственнику (нанимателю), если вред возник вследствие непреодолимой силы или виновных действий (бездействий) собственника (нанимателя).

4.3. Граждане, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, а также самовольно осуществившие переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5. Срок действия договора.

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания сторонами и распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с «01» февраля 2012 года и действует до «31» декабря 2012 года.

5.2. Договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях, если за месяц до окончания срока действия договора не последует заявление одной из сторон об отказе от настоящего договора или его изменении.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору принимаются на общем собрании собственников многоквартирного дома.

5.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному с каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

5.5. Все вопросы, не оговоренные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

5.6. Все неурегулированные настоящим договором разногласия разрешаются путем переговоров, либо в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

6. Адреса и реквизиты сторон.

Управляющая организация

МУП «Управляющая компания Север»
г.Слободской, ул.Советская, 74.
ИНН 4329012409 КПП 432901001
Р/с 40602810227340100063
Кировское ОСБ № 8612 г.Киров
К/с 301018105000000000609
БИК 043304609

Директор



Н.А.Ячменникова

Собственники

Адрес многоквартирного дома:
г. Слободской, ул. Грина, д. 51а

К договору прилагается реестр
собственников с подписями

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

К общему имуществу многоквартирного дома относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации
- крыши
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные плиты)
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты)
- внутридомовые системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, коллективные приборы учета холодной и горячей воды
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективные приборы учета тепловой энергии.
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего назначения, сетей (кабелей) от внешней границы, до квартирных приборов учета электрической энергии.
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства

Управляющая организация

МУП «Управляющая компания Север»
г.Слободской, ул.Советская, 74.
ИНН 4329012409 КПП 432901001
Р/с 40602810227340100063
Кировское ОСБ № 8612 г.Киров
К/с 30101810500000000609
БИК 043304609

Директор

Собственники

Адрес многоквартирного дома:
г. Слободской, ул. **Грина**, д. **51а**


Н.А. Яценникова

ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ И УСЛУГ, СВЯЗАННЫХ С СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ
ДОМОВ И ОПЛАЧИВАЕМЫХ ЗА СЧЕТ ОПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ
Категория II – КИРПИЧНЫЕ Ж/ДОМА благоустроенные с износом до 67%

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.)
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки)
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
7. Проведение противопожарных мероприятий (огнезащитная обработка, и т.д.)

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Ремонт оборудования детских площадок.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях.
2. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
3. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
4. Мелкий ремонт систем центрального отопления.
5. Прочистка вентиляционных каналов.
6. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
7. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
8. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Частичный ремонт в местах протечек кровли (до 5%)
2. Укрепление трубопроводов.
3. Мелкий ремонт изоляции (до 30%)
4. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

Д. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.



2. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
 3. Удаление с крыш снега и наледей.
 4. Уборка и очистка придомовой территории (снег дороги внутриворовые и подъезды к ГРУ, мусор после субботников)
 5. Вывоз твердых бытовых отходов
 6. Техническое обслуживание общедомовых приборов учета
 7. Санитарная обработка ж/домов (подвалы от грызунов и насекомых)
 8. Освещение мест общего пользования (оплата электроэнергии)
-

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

**ЦЕНА НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА
2 КАТЕГОРИИ ЗА 1 КВ. М. (ОБЩЕЙ) ПЛОЩАДИ.**

Содержание 5 руб. 68 коп..

Ремонт 3 руб. 65 коп.

Управляющая организация

МУП «Управляющая компания Север»
г.Слободской, ул.Советская,74.
ИНН 4329012409 КПП 432901001
Р/с 40602810227340100063
Кировское ОСБ № 8612 г.Киров
К/с 30101810500000000609
БИК 043304609

Директор



Н.А.Ячменникова

Собственники

Адрес многоквартирного дома:
г. Слободской, ул. Грина д. 51а

К договору прилагается реестр
собственников с подписями