

ДОГОВОР

на управление многоквартирным домом

г. Слободской

« 01 » января 2010 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Управляющая компания «Север», в лице директора Яценниковой Натальи Анатольевны, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и собственники помещений согласно прилагаемого списка, именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственников обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г. Слободской, ул. Набережная, д. 17;

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. Собственники обязуются оплачивать оказанные услуги, в том числе отопление, холодное водоснабжение, канализование, подогрев холодной воды и выполненные работы в сроки и на условиях, установленных настоящим договором.

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

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

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация имеет право:

2.1.1. Предъявлять требования к нанимателям и собственникам жилых помещений по своевременному внесению платы за жилое помещение и принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение.

2.1.2. 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.

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

2.1.4. Подготавливать и представлять на рассмотрение собственникам жилых помещений предложения по коммерческому использованию нежилых помещений и земельного участка, относящихся к общему имуществу, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание, а также на иные цели, устанавливаемые общим собранием собственников.

2.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

2.2. Управляющая организация обязана:

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

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества, и заключать с ними от имени и за счет собственников жилых помещений договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, выполняющими работы и оказывающими услуги по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества (а также капитальному ремонту - в случае принятия собственниками жилых помещений решения о его проведении).

- 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;
 - уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;
 - организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его и его инженерного оборудования;
 - принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;
 - разъяснять собственникам жилых помещений последствия выполнения их решений по сокращению объемов и номенклатуры работы по содержанию общего имущества по различным, зависящим от собственников помещений обстоятельствам, влекущим за собой невозможность завершения работ в срок и в необходимом для поддержания дома в работоспособном состоянии объеме;
 - привлекать специализированные организации – экспертов для целей технического обследования при обнаружении во время ежегодных осмотров признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома для определения причин появления этих признаков и мерах по обеспечению безопасности проживания;
 - производить начисление, сбор и в установленном Правительством РФ порядке перерасчет платежей собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме за жилое помещение либо организовывать начисление, сбор и в установленном Правительством РФ порядке перерасчет платежей собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме за жилое помещение путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств;
 - предоставлять собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме информацию об установленных ценах и тарифах на услуги работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома и жилых помещений в нем, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг;
 - вести техническую документацию на дом и земельный участок, а также бухгалтерскую и прочую документацию;
 - проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры, а также выдавать проживающим в доме гражданам расчетные документы и справки о размере занимаемых помещений, о платежах за жилое помещение, об отсутствии задолженности, о совместном проживании и другой необходимой гражданам информации в пределах представленных собственниками жилых помещений полномочий;
 - 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.
- 2.2.2.** Обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в указанном многоквартирном доме путем заключения договоров с соответствующими организациями.
- 2.2.3.** Предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме ежегодно в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год

3. Порядок расчетов.

3.1. Порядок определения цены договора:

Стоимость услуг по настоящему договору включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, согласно перечня услуг и работ, согласно Приложения №2.
- перечень текущего ремонта согласовывается дополнительно;
- плату за коммунальные услуги, согласно перечня предоставляемых коммунальных услуг.

Любые изменения, вносимые в перечень услуг и работ согласовываются сторонами в письменном виде. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников жилых помещений.

3.2. Размер платы за жилое помещение:

3.2.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающим содержание общего имущества многоквартирного дома и определенном в соответствии с перечнем услуг и работ.

3.2.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на календарный год.

3.2.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается исходя из занимаемой общей площади, и определяется как произведение соответствующей цены на 1 кв. м на общую площадь жилого помещения. При проживании граждан в коммунальных квартирах размер платы определяется как произведение соответствующей цены на 1 кв. м на жилую площадь занимаемых жилых помещений. Тариф платы за содержание и ремонт жилого помещения 1 кв. метра общей (жилой) площади жилого помещения является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 3).

3.3. Размер платы за коммунальные услуги:

3.3.1. Размер платы за коммунальные услуги определяются как произведение тарифов, установленных органами местного самоуправления на соответствующие коммунальные услуги на объемы потребленных ресурсов (воды, газа, электрической и тепловой энергии и т.д.) по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством РФ.

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

3.4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем управляющей организации по платежным документам.

3.4.2. Гражданам, которым в соответствии с законодательством РФ льготы на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются в виде скидки в оплате, размеры платы уменьшаются на величину скидки. Гражданам, которым указанные льготы предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, уменьшения 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 персонализированные социальные 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. Правилами и договором управления.

4.2. При оказании гражданам услуг по содержанию жилья, выполнении работ по ремонту жилья и предоставлению коммунальных услуг с нарушением их перечня, объемов и

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВ

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 (далее – помещения общего пользования) в том числе:


- межквартирные, лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, 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 жилого 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

ИНН 4329012409 КПП 432901001
МУП «Управляющая компания «Север»
г. Слободской, ул. Советская, 74,
Р/с 40602810227340400063
Кировское ОСБ № 8612 г. Киров
К/с 301018105000000000609
БИК 043304609

Собственники

Адрес многоквартирного дома:
г. Слободской, ул. Набережная, д. 17

 Н.А. Ячменников

К договору прилагается список
всех собственников с подписями

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ И УСЛУГ, СВЯЗАННЫХ С СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ
ДОМОВ**

Категория III – КИРПИЧНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА, частично 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 стенов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления (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).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (в помещениях общественного пользования, мелкий ремонт электропроводки).
4. Проведение противопожарных мероприятий.

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

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

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

1. Утепление трубопроводов в подвальных и чердачных помещениях.
2. Укрепление и ремонт паранетных ограждений.
3. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
4. Мелкий ремонт систем центрального отопления.
5. Прочистка вентиляционных каналов и газоходов.
6. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.
7. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
8. Ремонт и укрепление входных дверей (подъезды).

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров мест общего пользования

1. Частичный ремонт в местах протечек кровли (до 5%).
2. Укрепление расшатавшихся сантехнических приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
3. Набивка сальников в вентиле, кране, запорнике.
4. Укрепление трубопроводов.
5. Мелкий ремонт изоляции (до 30%).
6. 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 от снега, внутридворовые дороги и подъезды к ГРУ, мусор после субботников).
5. Техническое обслуживание общедомовых приборов учета по электроэнергии.

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

Управляющая организация

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


Н.А. Ячменников

Собственники

Адрес многоквартирного дома:
г. Слободской, ул. Набережная, 17

К договору прилагается список
всех собственников с подписями

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к договору №
от «01» января 2010 года.

ЦЕНА НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА
3 КАТЕГОРИИ 1 КВ. М. ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ.

Содержание " 4,82 руб

Ремонт 3,45 руб

Управляющая организация

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

Собственники

Адрес многоквартирного дома:
г. Слободской, ул. Набережная, д. 17


Н.А. Ячменникова

К договору прилагается список
всех собственников с подписями

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К договору на управление многоквартирным домом
от 01.01.2010 г.

г. Слободской

« 01 » января 2011 г.

МУП «Управляющая компания «Север», именуемое в дальнейшем «*Управляющая организация*», в лице директора Ямченко Н.А., действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном жилом доме по ул. *Набережная, д.17*, именуемое в дальнейшем «*Собственники*», вместе именуемые стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Стороны в силу настоящего соглашения договариваются о том, что в 2011 году цена на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома с 1 кв.м составляет
5 руб. 30 коп.
ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома с 1 кв.м составляет
3 руб. 45 коп.
Настоящее соглашение вступает в силу с момента подписания обеими сторонами и является неотъемлемой частью договора на управление многоквартирным домом от 01.02.2008 года.
2. Настоящее соглашение составлено в 1-ом экземпляре, имеющих равную юридическую силу.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

Собственники помещений
в многоквартирном доме
ул. Набережная, д.17

Директор



Н.А. Ямченко