

ДОГОВОР **на управление многоквартирным домом**

г. Слободской

«01» января 2010 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Управляющая компания «Демьянка», в лице директора Ячменниковой Натальи Анатольевны, действующей 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. Кирова, д. 20а;

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, 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 о 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. Выполнение аварийных работ управляющей организацией осуществляются без согласования с собственниками многоквартирного жилого дома.

2.1.6. 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

питальному 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;

обращать особое внимание на подготовку к сезонной эксплуатации многоквартирного дома; организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок на устранение аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома 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 проведение указанных работ;

объяснять собственникам жилых помещений последствия выполнения их решений по сокращению объемов и номенклатуры работ по содержанию общего имущества по различным, зависящим от состояния помещений обстоятельствам, влекущим за собой невозможность завершения работ в необходимом для поддержания дома в работоспособном состоянии объеме;

обращать специализированные организации - экспертов для целей технического обследования при проведении ежегодных осмотров признаков снижения работоспособного состояния конструкций и недопустимого технического состояния дома для определения причин этих признаков и мер по обеспечению безопасности проживания;

проводить начисление, сбор и в установленном Правительством РФ порядке перерасчет платежей собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме за жилое помещение либо привлечение третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств; представлять собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме информацию об актуальных ценах и тарифах на услуги работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома и помещений в нем, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг;

составлять техническую документацию на дом и земельный участок, а также бухгалтерскую и прочую документацию;

проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать необходимые меры, а также выдавать проживающим в доме гражданам расчетные документы и документы, подтверждающие размер занимаемых помещений, о платежах за жилое помещение, об отсутствии задолженности, о совместном проживании и другой необходимой гражданам информации в пределах полномочий;

защитить 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. обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и лицам, проживающим в указанных многоквартирном доме путем заключения договоров с этими организациями.

представлять собственникам помещений в многоквартирном доме ежегодно в течение первого года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

соблюдать обязанности, предусмотренные законодательством РФ и настоящим договором.

Жители жилых помещений многоквартирного дома имеют право:

требовать своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию общего

2.3.2. Получать бесперебойно коммунальных услуг в необходимом объеме, не причиняющих вреда их жизни, здоровью и имуществу.

2.3.3. Участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства, об условиях договоров управления и (или) договоров на выполнение отдельных видов работ, о расторжении таких договоров в случаях бесхозяйственного содержания общего имущества.

2.3.4. Контролировать (посредством установки приборов учета в заявительном режиме) фактическое получение и оплату фактических объемов потребленных коммунальных услуг.

2.3.5. Сверять у управляющей организации расчеты по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

2.3.6. Участвовать в осмотре и приемке выполненных работ Управляющей организации

(Ответственное лицо _____
Ф.И.О. квартира № _____ телефон _____)

2.3.8. Иные права, предусмотренные законом и настоящим договором.

2.4. Собственники обязаны:

2.4.1. Соблюдать Правила пользования жилым помещением, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах (комнатах) и домах.

2.4.2. Оплачивать своевременно и полностью предоставляемые ему жилищно-коммунальные услуги.

2.4.3. Поддерживать состояние занимаемого жилого помещения в исправном техническом состоянии, оплачивать текущий ремонт занимаемого помещения, включая его инженерное оборудование и индивидуальные приборы учета в сроки, установленные жилищным законодательством. Непосредственная реализация указанных обязанностей может выполняться на договорных началах исполнителем, имеющим в установленных законом случаях соответствующую лицензию.

2.4.4. При проведении капитального ремонта дома единовременно авансом собрать и оплатить 5% от стоимости капитального ремонта дома.

2.4.5. Обеспечивать возможность своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых и внутриквартирных систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц исполнителя и контролирующих организаций.

2.4.6. Сообщать незамедлительно в аварийную службу управляющей организации, исполнителя 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. Уведомлять управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования жилища (изменения количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать о сдаче жилого помещения в поднаем, предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя.

2.4.8. Предоставлять в управляющую компанию показания приборов учета в установленные сроки.

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) и принимается на общем собрании собственников многоквартирного жилого дома ежегодно.

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, 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 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 предоставлении коммунальных услуг с нарушением их перечня, объемов и качества, учитываемых при установлении соответствующих цен и тарифов, производится перерасчет размеров подлежащей внесению платы в соответствии с методикой, утверждаемой Правительством РФ.

4.3. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию общего имущества собственник вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
- повторного выполнения работ (оказания услуг);
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

2.3.2. Получать бесперебойно коммунальных услуг в необходимом объеме, не причиняющих вреда их жизни, здоровью и имуществу.

2.3.3. Участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства, об условиях договоров управления и (или) договоров на выполнение отдельных видов работ, о расторжении таких договоров в случаях безхозяйственного содержания общего имущества.

2.3.4. Контролировать (посредством установки приборов учета в заявительном режиме) фактическое получение и оплату фактических объемов потребленных коммунальных услуг.

2.3.5. Сверять у управляющей организации расчеты по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

2.3.6. Участвовать в осмотре и приемке выполненных работ Управляющей организации

(Ответственное лицо _____)

Ф.И.О. _____ квартира № _____ телефон _____

2.3.8. Иные права, предусмотренные законом и настоящим договором.

2.4. Собственники обязаны:

2.4.1. Соблюдать Правила пользования жилым помещением, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах (комнатах) и домах.

2.4.2. Оплачивать своевременно и полностью предоставляемые ему жилищно-коммунальные услуги.

2.4.3. Поддерживать состояние занимаемого жилого помещения в исправном техническом состоянии, оплачивать текущий ремонт занимаемого помещения, включая его инженерное оборудование и индивидуальные приборы учета в сроки, установленные жилищным законодательством. Непосредственная реализация указанных обязанностей может выполняться на договорных началах исполнителем, имеющим в установленных законом случаях соответствующую лицензию.

2.4.4. При проведении капитального ремонта дома единовременно авансом собрать и оплатить 5% от стоимости капитального ремонта дома.

2.4.5. Обеспечивать возможность своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых и внутриквартирных систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц исполнителя и контролирующих организаций.

2.4.6. Сообщать незамедлительно в аварийную службу управляющей организации, исполнителя 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. Уведомлять управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования жилища (изменения количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать о сдаче жилого помещения в поднаем, предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя.

2.4.8. Предоставлять в управляющую компанию показания приборов учета в установленные сроки.

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.

4.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества, а также неисполнение или ненадлежащего исполнения своих обязательств, если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или вины собственника.

4.5. Граждане, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и законодательством об административных нарушениях.

5. Срок действия договора.

5.1. Настоящий договор вступает в силу с « 01 » января 2010 года и действует до « 31 » декабря 2010 года.

5.2. Договор считается продленным на следующий календарный год 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 и подписываются председателем собрания и управляющей организацией.

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

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

6. Адреса и реквизиты сторон.

Управляющая организация

ИНН 4329012462 КПП 432901001
МУП «Управляющая компания «Демьянка»
г.Слободской, ул.Советская, 74.
Р/с 40602810227340100065
Кировское ОСБ № 8612 г.Киров
К/с 301018105000000000609
БИК 043304609


Н.А.Ячменникова

Собственники

Адрес многоквартирного дома:
г. Слободской, ул.Кирова, д.20а

К договору прилагается список
всех собственников с подписями

Приложение № 1
к договору
от «01» января 2010 года.

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 4329012462 КПП 432901001

МУП «Управляющая компания «Демьянка»

г.Слободской, ул.Советская, 74.

Р/с 40602810227340100065

Кировское ОСБ № 8612 г.Киров

К/с 301018105000000000609

БИК 043304609

собственники помещений

Адрес многоквартирного дома:

г. Слободской, ул.Кирова, д.20а

К договору прилагается список
всех собственников с подписями


Н.А.Ячменникова

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Частичный ремонт кровли в местах протечки (до 5%)
2. Набивка сальников в вентильях, кранах, задвижках.
3. Укрепление трубопроводов.
4. Мелкий ремонт изоляции (до 30%)
5. 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 внутридворовые дороги 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.

Управляющая организация

ИНН 4329012462 КПП 432901001
МУП «Управляющая компания «Демьянка»
г.Слободской, ул.Советская,74.
Р/с 40602810227340100065
Кировское ОСБ № 8612 г.Киров
К/с 30101810500000000609
БИК 043304609

Собственники

Адрес многоквартирного дома:
г. Слободской, ул.Кирова, д.20а

К договору прилагается список
всех собственников с подписями


Н.А.Ячменникова

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ И УСЛУГ, СВЯЗАННЫХ С СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
ЖИЛЫХ ДОМОВ И ОПЛАЧИВАЕМЫХ ЗА СЧЕТ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ
ЖИЛЫХ ДОМОВ**

Категория 1 - Панельные ж/дома 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, набивка сальников, 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 воздухооборников, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры)

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (в помещениях общественного пользования, 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

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

1. Прочистка воронок внутреннего водостока.

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 покрытий.

3. Мелкий ремонт систем центрального отопления.

4. Прочистка вентиляционных каналов.

5. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

6. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

7. Ремонт и укрепление входных дверей (подъезд)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к договору №
от 01.01.2010 г.

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

Содержание 5,35 руб.

Ремонт 4,12 руб.

Управляющая организация

ИНН 4329012462 КПП 432901001
МУП «Управляющая компания «Демьянка»
г.Слободской, ул.Советская, 74.
Р/с 40602810227340100065
Кировское ОСБ № 8612 г.Киров
К/с 30101810500000000609
БИК 043304609


Н.А. Ячменникова

Собственники

Адрес многоквартирного дома:
г. Слободской, ул.Кирова, д.20а

К договору прилагается список
всех собственников с подписями