

ДОГОВОР 109
управления многоквартирным домом

г. Уссурийск

« 01 » сентября 2008 г.

Собственник(и) жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме по адресу ул.Пушкина,32 именуемый(е) в дальнейшем ЗАКАЗЧИК, с одной стороны и ООО «Гранат 1» в лице генерального директора Конышевой Т.В. действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании СТОРОНЫ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По договору управления многоквартирным домом УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

- Совместный выбор ресурсоснабжающих организаций, а также заключение с ними договоров в интересах собственников;
- начисление, сбор и перерасчет платежей собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий третьим лицам;
- установления факта достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности;
- подготовку экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающихся содержания, текущего и капитального ремонтов, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества, по согласованию с собственниками дома;
- принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ, по согласованию с собственниками дома;
- выдачу собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- распоряжение общим имуществом (сдачу в аренду, в том числе для предоставления рекламного места, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, совместно с собственниками дома;
- представлять интересы собственников в правоохранительных органах в части хищения общего имущества, административных правонарушений.

1.2. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности определены в Приложении 1, в соответствии с техническим паспортом на жилой дом и сведений государственного земельного кадастрового учета. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности могут быть изменены на общем собрании собственников.

1.3. Состав коммунальных услуг устанавливается в зависимости от степени благоустройства и технической возможности многоквартирного дома и является:
Отопление, водоснабжение, ХВС, водоотведение.

2. Общие положения

2.1. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, определен собственниками согласно Приложения 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая находится у Управляющей организации на момент заключения настоящего договора.

2.2. Содержание общего имущества, определенного собственниками в Приложении 1 осуществляется самостоятельно УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ, в объемах, предусмотренных Приложением 2, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома регулируется дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому собственником(ами) жилых (нежилых) помещений и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ на основании решения общего собрания с учетом мнения УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

2.4. Отношения, связанные с осуществлением текущего ремонта общего имущества, регулируются решением общего собрания собственников многоквартирного дома

2.5. Осуществляя управление по настоящему договору, УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ за дополнительную плату по свободным (договорным) ценам оказывает собственникам помещений услуги,

работы, связанные с надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, но не вошедшие в перечни работ и услуг.

Примерный перечень таких услуг, работ, в том числе связанных с содержанием и ремонтом имущества Собственников помещений, которые Управляющая организация обязуется оказывать и выполнять по настоящему договору по их заявкам, приведен в Приложении 2 к настоящему договору.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в со дня его подписания;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.3. Содержание и текущий ремонт многоквартирного дома осуществляется в пределах фактически поступивших средств от собственников (нанимателей) жилых (нежилых помещений);

3.1.4. Устранять аварии, а также выполнять заявки граждан в сроки, установленные договором и действующим Законодательством РФ;

3.1.5. В течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять гражданину извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;

3.1.6. Информировать гражданина о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

3.1.7. Производить по требованию гражданина сверку платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления гражданину платежей, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);

3.1.9. Вести учет выполненных работ по текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

3.1.10. За 30-ть дней до прекращения настоящего договора передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы во вновь выбранную управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или председателю домового комитета.

3.1.11. Управляющая компания ежегодно в течении первого квартала текущего года представляют собственникам (нанимателям) жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.1.12. Информировать собственника за 3 суток о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого (нежилого) помещения собственников.

3.1.13. Осуществлять аварийное обслуживание.

3.1.14. Осуществлять работы по текущему ремонту на основании решения общего собрания собственников, с учетом мнения УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ в пределах средств поступивших от собственников и нанимателей.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных законодательством уплаты неустоек (пени).

3.2.2. Требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по вине собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.3. В случае образования задолженности по оплате за текущий ремонт мест общего пользования, за содержание общего имущества, коммунальные услуги многоквартирного дома взыскивать в судебном порядке.

3.2.4. Принимать участие на общих собраниях собственников многоквартирного дома.

3.2.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о незаконном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей ЗАКАЗЧИКА (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.7. В заранее согласованное с собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия ЗАКАЗЧИКОМ показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу ЗАКАЗЧИКУ горячей воды, электрической энергии, газа, предупредив Собственников за 3-е суток с указанием причины, если это не связано с устранением аварийной ситуации.

- 3.2.9. Инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками:
- для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью безопасности граждан;
 - для выполнения предписаний государственных органов контроля и надзора;
 - для выполнения решения общего собрания собственником дома, по согласованию собственниками или домовым комитетом.
- 3.2.10. В случае возникновения ситуаций пп 1,2 п. 3.2.9 и наличии денежных средств собственников для проведения текущего ремонта УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ имеет право без уведомления собственников использовать денежные средства для выполнения работы самостоятельно. Средства списываются на основании актов выполненных работ ресурсных смет.

3.3. Собственник, наниматель жилого (нежилого) помещения обязан:

3.3.1. Передать УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные в п. 1.1. настоящего договора.

3.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого (нежилого) помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения.

3.3.3. Плата за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения, коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на расчетный счет Управляющей компании.

3.3.4. Плата за жилое помещение вносится Управляющей компании.

3.3.5. Лица несвоевременно и не полностью внесшие плату за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.3.6. Использовать жилые (нежилые) помещения, находящиеся в его собственности, в соответствии с его назначением.

3.3.7. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом.

3.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.9. Содержать и поддерживать жилое (нежилое) помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого (нежилого) помещения.

3.3.10. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей жилых (нежилых) помещений.

3.3.11. Утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, размер их финансирования на 1 год.

3.3.12. Производить переустройство и (или) перепланировку жилого (нежилого) помещения с получением соответствующего согласования от УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, органа местного самоуправления.

3.3.13. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них управляющей организации и в аварийно-спасательную службу.

3.3.14. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.15. В заранее согласованное с управляющей компанией время (не чаще 1 раза в 3 месяца) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

3.3.16. Обеспечить сохранность пломб на коллективных, общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом (нежилом) помещении.

3.3.17. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.18. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

3.3.19. Производить работы по текущему ремонту дверей в жилое и нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения.

3.3.20. В течение месяца после окончания периода временного отсутствия подавать заявление о перерасчете размера платы за коммунальные услуги, с предоставлением подтверждающих документов.

3.3.21. Информировать УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 дней с момента даты произошедших изменений.

3.3.22. Информировать УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ о решениях общего собрания собственников, в части касающегося общего имущества.

3.3.23. За 30 дней до окончания календарного года решением общего собрания собственников установить размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества с учетом предложения УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

3.4. Собственник жилого (нежилого) помещения имеет право:

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.2. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества многоквартирного дома) и коммунальных услуг.

3.4.3. Имеет право получать от Управляющей компании не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечислениях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.5. Получать от УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.5. Собственники (наниматели) жилых (нежилых) помещений не вправе:

3.5.1. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома без согласования с УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ или решения общего собрания.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.5.5. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные сети без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт жилого помещения.

3.5.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.5.7. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5.8. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. Размер и порядок оплаты услуг

4.1. Собственник (наниматель) жилого (нежилого) помещения производит оплату по настоящему договору:

- за содержание и текущий ремонт общего имущества;
- за коммунальные услуги;

4.2. Стоимость услуги:

- по содержанию и текущему ремонту общего имущества устанавливается на 1 календарный год и составляет на 2008 год:

17,69 руб за 1 м² общей площади жилого (нежилого) помещения в 9-ти этажной части дома

в том числе:

текущий ремонт – 2,92 руб за 1 м²

содержание – 13,51 руб за 1 м²

вывоз ТБО – 1,26 руб за 1 м²;

12,94 руб за 1 м² общей площади жилого (нежилого) помещения в 5-ти этажной части дома,

в том числе:

Текущий ремонт – 4 руб за 1 м²;

Содержание – 7,68 руб за 1 м²,
Вывоз ТБО – 1,26 руб за 1 м².

- за коммунальные услуги – на основании действующих тарифов, утвержденных исполнительной властью Приморского края и Главой Уссурийского городского округа.
- 4.3. Управляющая компания не берет отдельную плату за управление многоквартирным домом.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги, при отсутствии приборов учета, определяется по нормативам потребления, установленным администрацией Уссурийского городского округа в порядке, определяемом Правительством РФ (Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства № 307 от 23 мая 2006 года).
- 4.5. В случае невыполнения собственниками п. 3.3.23. настоящего договора УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ имеет право, по состоянию на 1 января, изменить тариф на содержание и текущий ремонт в зависимости от фактического уровня инфляции, но в пределах федерального законодательства и Постановления Главы Уссурийского городского округа.
- 4.7. Льготы по оплате услуг предоставляются гражданам в соответствии с действующим Законодательством.
- 4.8. Оплата услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета-квитанции.
- 4.9. В случае изменения стоимости услуг по договору, Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
- 4.10. Не использование собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 4.11. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей собственник обязан срочно обратиться к УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.
- 4.12. Размер платы за жилое помещение устанавливается одинаковым для всех собственников многоквартирного дома.

5. Ответственность сторон

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника помещения, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.
- 5.2. Собственник жилого (нежилого) помещения, не обеспечивший допуск должностных лиц УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет имущественную ответственность за ущерб (убытки), наступившие вследствие подобных действий перед УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ и третьими лицами.
- 5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.
- 5.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.
- 5.5. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ не несет ответственности за ущерб, который возникает для собственника из-за недостатка средств на содержание и текущий ремонт данного дома.
- 5.6. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ вправе за безучетной потребление произвести перерасчет за последние 6 месяцев.
- 5.7. В случае не обеспечения допуска должностных лиц УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не предоставления сведений по показаниям приборов учета более 2-х месяцев, начисления производятся по нормативам потребления.
- 5.8. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ освобождается от ответственности вследствие ненадлежащего исполнения собственниками своих обязательств по настоящему договору.

6. Порядок разрешения споров

- 6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.
- 6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует 3 года.

7.2. Изменение, дополнение, расторжение данного договора осуществляется путем подписания письменного соглашения.

7.3. При отсутствии уведомления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за 30 дней до окончания срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

7.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах на шести листах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственника, второй у Управляющей компании.

7.5. Настоящий договор является обязательным для всех собственников жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома.

7.6. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 – перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

8. Особые условия.

Настоящий договор от имени нескольких собственников одного жилого (нежилого) помещения имеет право по доверенности заключать один из собственников данного помещения.

При заключении договора собственник обязан предъявить УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

- паспорт;
- документ, подтверждающий право собственности;
- документы, подтверждающие льготы на жилье и коммунальные услуги.

8. Адреса и реквизиты сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Генеральный директор

ОАО «Управляющая компания «Наш дом»

_____ Кобышева Т.В.

ЗАКАЗЧИК

_____ *Людмила Ивановна*
_____ *Кобышева*
_____ *Т.В. Кобышева*



МП