

Договор Управления многоквартирным домом

г. Тосно

«30» декабря 2009 г.

Граждане, юридические лица, в том числе уполномоченные органы местного самоуправления, действующие от имени муниципальных образований, являющихся собственниками жилых помещений, собственники нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: д.п. Курья, д. 22, перечень которых определен в приложении № 1 к настоящему договору, далее совместно именуемые – «Собственники», с одной стороны, и ООО «Управляющая компания», в лице генерального директора Фролова Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, далее именуемое – «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем – «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией по заданию Собственников за плату работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: д.п. Курья, д. 22, далее по тексту договора именуемый – «МКД», а так же оказание услуг по управлению МКД.

Управление МКД осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями, надлежащего содержания общего имущества МКД, обеспечения реализации решения вопросов пользования общим имуществом МКД; обеспечения предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями в МКД в порядке и на условиях, определенных настоящим договором.

Перечень работ(услуг) выполняемых(оказываемых) Управляющей организацией по настоящему договору, определяется ежегодно решениями общего собрания Собственников, которые являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

1.2. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами действующего гражданского, в т.ч. жилищного законодательства Российской Федерации.

1.3. Состав общего имущества, принадлежащего Собственникам на праве общей долевой собственности далее по тексту договора именуемое – «Общее имущество» приведен в приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая передается Управляющей организации лицом, уполномоченным Собственниками в течение 3-х дней с момента подписания настоящего договора и хранится у Управляющей организации в течение действия настоящего договора.

В случае возникновения недостаточности информации по технической документации, Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по МКД. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организации Собственниками, путем включения в плату по настоящему договору.

1.5. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников, а так же иных лиц, именуемых далее по тексту договора – «Пользователи», а именно лиц совместно, проживающих с Собственниками на законных основаниях; нанимателей жилых помещений по договорам социального(коммерческого) найма,

лиц совместно, проживающих с нанимателями по законным основаниям и арендаторов (пользователей по иным законным основаниям) нежилых помещений в МКД.

1.6. Управляющая организация обеспечивает реализацию целей настоящего договора путем выполнения работ и оказания услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту Общего имущества МКД, а так же иных работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией Собственникам(пользователям), связанных с обеспечением безопасных, благоприятных и качественных условий проживания в МКД – «Дополнительные работы и услуги».

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества МКД, ежегодно утверждаются решением общего собрания Собственников и может изменяться в порядке, определенном настоящим договором.

Перечень работ и услуг по управлению МКД определяется приложением № 3 к настоящему договору.

Перечень работ по капитальному ремонту Общего имущества МКД утверждается решением общего собрания Собственников на основании предложений Управляющей организации и(или) Собственников по видам и сметной стоимости работ.

Перечень дополнительных работ и услуг определяется отдельными соглашениями Сторон, заключенными как со всеми Собственниками вместе, так и с каждым в отдельности.

1.7. Собственники поручают управляющей организации осуществлять передачу Общего имущества МКД в пользование третьим лицам, в том числе в аренду и для установки и размещения рекламных конструкций.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования Общим имуществом в МКД от имени и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах.

Управляющая организация представляет интересы Собственников, выступая от их имени в государственных (муниципальных) органах, а также в судах различной юрисдикции по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта, использования Общего имущества МКД, а также управления этим домом.

1.8. Управляющая организация обеспечивает Собственников коммунальными услугами (по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению (теплоснабжению), электроснабжению общего имущества дома) при условии наличия, установленного на вводе в Многоквартирный дом, соответствующего требованиям ресурсоснабжающей организации прибора учета коммунального ресурса в целях бытового потребления соответствующих услуг Собственниками жилых помещений, членами их семей и нанимателями жилых помещений по договорам социального (коммерческого) найма, членами их семей, а также Собственниками и арендаторами (пользователями по иным законным основаниям) нежилых помещений.

Условия настоящего договора, касающихся предоставления коммунальных услуг в случае отсутствия на вводе в МКД прибора учета, вступают в силу с момента установки на основании решения Собственников приборов учета, принятия таких приборов ресурсоснабжающей и последующего заключения управляющей организацией договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией.

1.9. Собственники, вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, осуществляющим фактическое пользование помещениями (жилыми или нежилыми) в МКД на основании гражданско-правовых договоров (аренды, безвозмездного пользования, социального либо коммерческого найма и т.п.), далее по тексту договора такие лица именуются – «Пользователи». При этом Собственник обязан уведомить Управляющую компанию о состоявшейся передаче не позднее 5-ти дней с ее момента, а указанных третьих лиц об условиях настоящего договора.

Собственники несут солидарную с указанными выше третьими лицами(пользователями) ответственность перед Управляющей компанией по настоящему договору, в том числе по оплате работ и услуг, выполняемых Управляющей организацией по настоящему договору.

2. Обязанности сторон.

2.1. Собственники обязаны:

2.1.1. Извещать Управляющую организацию об изменении числа лиц осуществляющих пользование, принадлежащим им помещением в МКД в течение 10 дней с момента такого изменения, в том числе о лицах осуществляющих пользование помещением в качестве временных жильцов (вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней).

2.1.2. При временном отсутствии Собственника и(или) совместно с ним проживающих лиц в принадлежащем Собственнику помещении, а так же лиц, осуществляющих пользование нежилыми помещениями, принадлежащими Собственникам, сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника.

2.1.3. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за работы(услуги) выполняемые(оказываемые) по настоящему договору.

2.1.4. Обеспечивать доступ Управляющей организации в принадлежащие Собственникам помещения в заранее согласованное время для осмотра инженерного оборудования, относящегося к Общему имуществу МКД, конструктивных элементов МКД, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.1.5. Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией, установку общих (квартирных) индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.1.6. Информировать лиц, указанных в пункте 1.9. настоящего договора о заключении настоящего договора его условиях, а так же обо всех изменениях и дополнениях к настоящему договору.

2.1.7. Представить Управляющей организации сведения обо всех лицах осуществляющих фактическое пользование, принадлежащими Собственникам помещениями (как жилыми по договорам социального либо коммерческого найма, так и нежилыми) на момент заключения настоящего договора в срок не позднее 30 дней с момента его заключения.

Сведения о пользователях нежилыми помещениями должны содержать информацию об условиях каждого договора пользования в части распределения обязанностей между Собственником и пользователем относительно их обязательств перед Управляющей организацией, связанных с Исполнением Собственником условий настоящего договора.

2.1.8. Уведомить, лиц осуществляющих фактическое пользование, принадлежащими Собственникам помещениями (как жилыми по договорам социального либо коммерческого найма, так и нежилыми) об их обязанности внесения платы по настоящему договору.

2.1.9. Информировать Управляющую организацию об изменении Собственником жилых помещений платы за пользование жилым помещением (платы за наем) путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы даты ее введения.

2.1.10. При временном отсутствии Собственника и(или) совместно с ним проживающих лиц в принадлежащем Собственнику помещении, а так же лиц, осуществляющих пользование жилыми (нежилыми) помещениями, принадлежащими Собственникам осуществлять оплату Управляющей компании за работы и услуги по настоящему договору.

2.1.11. При принятии Собственником решения о проведении работ по капитальному ремонту, принадлежащих им на праве собственности помещений в МКД, а так же устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.1.12. Выбирать на Общем собрании Собственников уполномоченных лиц для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору в соответствии с положениями п.7.1 настоящего договора.

2.1.13. Соблюдать правила и нормы пользования, принадлежащими им помещениями и Общим имуществом МКД, установленные действующим законодательством.

2.1.14. Возместить ущерб, причиненный действиями Собственника Общему имуществу МКД. При этом в случаях причинения такого ущерба Управляющая организация, праве предъявить требования к такому собственнику от имени и в интересах других Собственников.

2.1.15. Самостоятельно заключить договора на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, в случае отсутствия, установленного на вводе в Многоквартирный дом, соответствующего требованиям ресурсоснабжающей организации прибора учета соответствующего коммунального ресурса, для целей бытового потребления соответствующих услуг Собственниками жилых помещений, членами их семей и нанимателями жилых помещений по договорам социального (коммерческого) найма, членами их семей, а также Собственниками и арендаторами (пользователями по иным законным основаниям) нежилых помещений, а так же на поставку коммунальных ресурсов не предусмотренных п.1.8. настоящего договора.

2.1.16. Возместить Управляющей организации все фактические понесенные ей расходы связанные с выполнением капитального ремонта Общего имущества МКД в случае, если в период выполнения этих работ изменились цены на используемые материалы или в ходе выполнения работ, обнаружилась необходимость выполнения дополнительных работ, в связи с чем увеличилась общая стоимость работ.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с 1 числа месяца следующего за месяцем заключения договора.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, согласно перечню, определенному решением общего собрания Собственников, а так же работы и услуги по управлению МКД согласно приложению № 3 к настоящему договору.

2.2.3. Обеспечить предоставление Собственникам или третьим лицам, указанным в пункте 1.9. коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего договора.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 года.

2.2.4. Информировать Собственников путем размещения информации на стенде в каждом подъезде МКД и(или) опубликования в газете «Тосненский вестник» информации об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься эта плата.

2.2.5. Участвовать во всех проверках и обследованиях МКД, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг, работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору.

2.2.6. В порядке, установленном настоящим договором, направлять Собственникам и третьим лицам, указанным в пункте 1.9 настоящего договора платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.2.7. Обеспечить регистрационный учет, проживающих в МКД граждан, а так же действия, связанные с выдачей паспортов граждан РФ в порядке, определенном действующим законодательством РФ, выдавать справки формы № 9 и № 7.

2.2.8. Рассматривать жалобы и заявления Собственников, по вопросам, связанным с содержанием, текущим и капитальным ремонтом Общего имущества МКД, предоставлением коммунальных услуг по настоящему договору.

2.2.9. Представлять Собственникам отчеты об исполнении настоящего договора, в порядке, установленном п. 7.2. настоящего договора.

2.2.10. В случае невозможности выполнения работ и услуг, предусмотренных настоящим договором, согласовать с Собственниками замену невыполненных работ другими, а при не достижении такого согласия, уведомить Собственников пользователей помещений о причинах невыполнения работ, неоказания услуг путем размещения необходимой информации на информационных стендах в подъездах МКД. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

2.2.11. Обеспечить Собственников информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем размещения информации на информационных стендах МКД.

2.2.12. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальных квартирах и индивидуальных приборов учета по заявлению Собственников или третьих лиц указанных в пункте 1.9 настоящего договора или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору; составить акт об установке прибора учета с фиксацией его начальных показаний.

2.2.13. Знакомить с условиями настоящего договора Собственников, приобретающих права собственности на помещения в МКД, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия договора.

3. Права сторон.

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие виновных действий Управляющей организации требовать от нее составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД и коммунальных услуг.

3.1.5. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3.2. Собственники не вправе:

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных ресурсов.

3.2.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками и третьими лицами своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2.Требовать от Собственников и пользователей жилых(нежилых) помещений соблюдения ими Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденных постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 года, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.3.3.Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственников.

3.3.4.Требовать допуска в помещения, принадлежащие Собственникам в заранее согласованное время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-,газо-водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.5.Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.6.Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменить перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, в том числе по капитальному ремонту в случаях необходимости:

- ликвидации аварийных ситуаций;

- устранения дефектов конструктивных элементов здания и(или) внутридомового инженерного оборудования, угрожающих разрушением и(или) надежности эксплуатации МКД, безопасности жизни и здоровью граждан, проживающих в МКД;

- выполнения предписания государственных контролирующих органов по вопросам содержания и ремонта Общего имущества в МКД;

- выполнения предписания ресурсоснабжающих организаций, данных в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании.

3.3.7.Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменить стоимость работ по капитальному ремонту, если в период выполнения этих работ изменились цены на используемые материалы или в ходе выполнения работ, обнаружилась необходимость выполнения дополнительных работ, в связи с чем увеличилась общая стоимость работ.

4.Порядок расчетов.

4.1.Порядок определения цены договора.

4.1.1.Цена настоящего договора включает плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту Общего имущества МКД, услуги управления МКД, капитальный ремонт и коммунальные услуги, оказываемые Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора.

Плата за содержание и текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома и плата за услуги по управлению МКД далее по тексту договора совместно именуется – «Плата за содержания и ремонт Общего имущества МКД»

4.1.2.Размер Платы за содержание и ремонт Общего имущества МКД и платы за капитальный ремонт для Собственников определяется решением общего собрания Собственников исходя из стоимости и объема (перечня) соответствующих работ и услуг.

Размер Платы за содержание и ремонт Общего имущества может пересматриваться (изменяться) не чаще одного раза в год путем принятия общим собранием Собственников соответствующего решения.

4.1.3. Размер платы за коммунальные услуги, оказываемые Управляющей организацией, в порядке установленном постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 года «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» по тарифам, установленным государственными регулирующими органами.

Размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению Общего имущества (освещение мест общего пользования) в многоквартирном доме до установки общего(домового) прибора, определяющего объем электроэнергии, потребленной многоквартирным домом в целом, определяется исходя из объемов электроэнергии фактически потребленной (по показаниям прибора учета электроснабжения общего имущества или присоединенной мощности) для указанных нужд и тарифов установленных государственным регулирующим органом, соразмерно доли Собственника в Общем имуществе многоквартирного дома.

4.1.4. Плата за содержание и ремонт Общего имущества МКД и капитальный ремонт для каждого Собственника(пользователя) определяется соразмерно его доле в праве общей собственности на Общее имущество в МКД.

4.1.5. Размер Платы за содержание и ремонт общего имущества и платы за капитальный ремонт, на срок не менее чем один год.

4.1.6. Плата за содержание и ремонт Общего имущества МКД, плата за капитальный ремонт и плата за коммунальные услуги, оказываемые Управляющей организацией вносятся на основании счета-квитанции, предоставленной Управляющей организацией не позднее 1-ого числа месяца следующего расчетным до 10-го числа этого месяца.

Собственники(пользователи) вправе осуществлять предварительную оплату услуг и работ по настоящему договору в счет будущих периодов.

4.1.7. Если Собственник, передавший, принадлежащее ему помещение в пользование третьему лицу (в том числе по договору социального найма), установит плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения и(или) плату за капитальный ремонт для такого пользователя в ином размере, чем размер Платы за содержание и ремонт Общего имущества МКД, установленный решением общего собрания Собственников по данному вопросу, Собственник письменно уведомляет об этом Управляющую организацию.

При этом, если размер указанной платы меньше, чем размер платы, установленный решением общего собрания Собственников, образовавшаяся разница вносится Собственником в согласованном с Управляющей организацией порядке.

4.1.8. Размер Платы за содержание и ремонт Общего имущества и платы за капитальный ремонт для Собственников нежилых помещений определяется исходя из стоимости работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД, услуг по управлению Многоквартирным домом, фактически ими потребляемыми соразмерно площади нежилого помещения.

4.1.9. Лица, осуществляющие фактическое пользование, принадлежащими Собственникам помещениями (как жилыми по договорам социального либо коммерческого найма, так и нежилыми) вносят Плату за содержание и ремонт Общего имущества МКД, плату за капитальный ремонт, а так же плату за коммунальные услуги Управляющей организации.

Плату за капитальный ремонт общего имущества МКД в части нежилых помещений, переданных Собственниками в пользование третьим лицам, вносят эти лица в порядке и на условиях договоров заключенных между ними и Собственниками. При этом Собственники обязаны проинформировать Управляющую организацию об условиях этих договоров.

Собственники нежилых помещений в МКД несут перед Управляющей организацией солидарную с пользователями этими помещениями ответственность по внесению платы за содержание и ремонт Общего имущества, капитальный ремонт и коммунальные услуги, оказываемые Управляющей организацией.

4.1.10. Внесение Платы за содержание и ремонт Общего имущества МКД, платы за капитальный ремонт и платы за коммунальные услуги осуществляется на расчетный счет или в кассу Управляющей организации на основании платежных документов, выставяемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков.

4.1.11. Форма и содержание указанных платежных документов для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией с учетом требований действующего законодательства.

В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать расчетные книжки с бланками заявлений и квитанций на оплату услуг на весь период их оказания, устанавливаемый в соответствии с настоящим договором, или ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг.

При использовании Управляющей организацией в качестве платежных документов расчетных книжек, расчетные книжки направляются плательщикам не позднее, чем за 10 календарных дней до начала расчетов по настоящему договору. Кроме указанного порядка расчетные книжки выдаются плательщикам по договору в момент соответствующего обращения плательщика в указанных целях в Управляющую организацию.

При использовании Управляющей организацией в качестве платежных документов ежемесячных бланков счетов или квитанций на оплату услуг, соответствующие платежные документы представляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.12. Дополнительно к счетам-фактурам, выставяемым Управляющей организацией Собственникам нежилых помещений для оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему договору, между указанными сторонами договора оформляется акт оказанных Управляющей организацией услуг, работ.

4.1.13. Не использование Собственником помещений в МКД (как жилых так и не жилых) не является основанием для невнесения платы за содержание и текущий ремонт, платы за капитальный ремонт и коммунальные услуги.

4.1.14. Изменение размера платы за содержание и ремонт Общего имущества, платы за капитальный ремонт и коммунальные услуги, оказываемые Управляющей организацией, осуществляется в случаях и порядке, предусмотренном действующим жилищным законодательством РФ, в том числе постановлениями Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года и № 307 от 23.05.2006 года.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. 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 противоправных действий или бездействий Собственников(пользователей), в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества, капитальный ремонт коммунальные услуги, оказываемые Управляющей организацией, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Ответственность Собственников:

5.1.2. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и (или) неисполнения Собственниками обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации, что повлекло за собой

возникновение аварийной ситуации в доме Собственники, несут перед Управляющей организацией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. В случае если Собственник (пользователь) жилого помещения в МКД доме не проинформировал в порядке, предусмотренном настоящим договором, Управляющую организацию об изменении числа лиц (их фактическом количестве) осуществляющих пользование жилым помещением и Управляющей организацией установлено, что число таких лиц фактически превышает, количество лиц, указанных Собственником (пользователем) и не внесения платы за этих лиц Собственником (пользователем) за работы и услуги, оказываемые Управляющей организацией Собственник обязан оплатить Управляющей организации эти работы и услуги в полном объеме исходя из фактического количества лиц осуществляющих пользование жилым помещением за период с момента последнего уведомления Собственником Управляющей организации о количестве лиц, осуществляющих пользование жилым помещением, а при отсутствии такого уведомления с момента заключения договора, а так же и выплатить Управляющей организации неустойку в размере 10 % от суммы произведенной оплаты.

5.2.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственники (пользователи) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.2.5. Собственники, а так же третьи лица, пользующиеся принадлежащими Собственникам помещениями (как жилыми по договорам социального либо коммерческого найма, так и нежилыми) не обеспечившие допуск представителей Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.3. Условия освобождения от ответственности

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение, изменение тарифов на коммунальные услуги на основании нормативных актов уполномоченных органов, не относится к таким изменениям;

б) 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.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки уполномоченных органов.

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. Порядок осуществления контроля.

7.1. Список лиц, уполномоченных Собственниками для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору (далее – уполномоченные лица), с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий отражаются в протоколе Общего собрания собственников. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет уполномоченным общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме лицам краткий письменный отчет о проделанных работах за предыдущий год либо размещает его на информационных стендах.

8. Заключение договора. Срок договора. Порядок изменения, отказа от исполнения и расторжения настоящего договора.

8.1. Настоящий договор считается заключенным с момента, когда после утверждения его условий общим собранием Собственников, его подписали хотя бы один из них и Управляющая организация.

8.2. Настоящий договор заключается на срок с 30.12.2009 по 30.12.2011.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

8.4. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8.5. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора по инициативе Собственников допускается по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом или заключения договора управления с другой Управляющей организацией при условии оплаты Собственниками Управляющей организации фактически понесенных ее расходов по настоящему договору и выплаты неустойки в размере месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену договора в месяц, следующий за месяцем в котором расторгается настоящий договор.

8.6. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Собственников (пользователей) помещений. При этом существенным признается нарушение Собственниками и (или) лицами, осуществляющими фактическое пользование, принадлежащими Собственникам помещениями (как жилыми по договорам социального либо коммерческого найма, так и нежилыми) обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 30% от стоимости работ и услуг, выполняемых по настоящему договору, за 6 месяцев.

Прекращение договора по вышеназванным основаниям не освобождает Собственников (пользователей) от оплаты в полном объеме работ и услуг, выполненных Управляющей организацией по настоящему договору.

8.7. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

8.8. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются состоявшимися и согласованными Сторонами, если на основании предложений Управляющей организации либо Собственников по ним принято, в установленном законодательством порядке, положительное решение общего собрания Собственников. При этом получение (направление) Собственником(ам) бланков для голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в настоящий договор считается офертой, а факт голосования (внесения Собственником в бланк для голосования соответствующей, его решению отметки) считается акцептом, предложенной оферты, а изменения и дополнение считаются согласованными Собственниками, если акцепт

осуществлен не меньшим количеством Собственников, чем это установлено действующим законодательством для принятия соответствующего решения.

9. Прочие условия.

9.1. Настоящий договор составлен на _____ листах в одном экземпляре. Договор хранится в порядке, установленном Общим собранием.

9.2. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

9.3. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1. Реестр собственников помещений в МКД.

Приложение № 2. Состав общего имущества МКД.

Приложение № 3. Перечень услуг (работ) по управлению МКД.

Приложение № 4. Акт передачи технической документации на МКД.

Приложение № 5. Акт обследования технического состояния МКД на момент заключения договора.

Приложение № 6. Решения Собственников об утверждении перечней работ и услуг по содержанию текущем и капитальному ремонту общего имущества МКД.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания»

Ген. директор С.В. Фролов



Собственники:

Сведения о Собственниках представлены в приложении № 1^о к настоящему договору

Представитель Нурменского сельского поселения

(Ф.и.о. представителя) _____ (подпись)

(Ф.и.о. гражданина) (№ помещ.) (подпись)

(Ф.и.о. гражданина) (№ помещ.) (подпись)

Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта
1.	Земельный участок Границы земельного участка до осуществления его кадастрового учета устанавливаются согласно технического паспорта на дом.
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений).
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. - лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, расположенные на указанном земельном участке

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

№	Перечень (услуг) работ
1.	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому. Предоставление гражданам справок-характеристик жилой площади (справки формы-7), оформление договоров социального найма по поручению органов местного самоуправления.
2.	Заключение договоров на выполнение работ, связанных с работами по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление систематического контроля за качеством выполненных работ. Финансирование работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами, применением штрафных санкций к подрядным организациям за выполнение работ. Ведение претензионной работы по этим договорам.
3.	Заключение договоров теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения. Осуществления контроля качества предоставления коммунальных услуг, соблюдения их параметров. Осуществление перерасчетов в случаи предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.
4.	Начисление и сбор платы за содержание жилья, капитальный ремонт коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), в том числе расчет размера платы, учет поступлений, взаимодействие с банками и иными организациями осуществляющими, прием платежей за жилищно-коммунальные услуги. Работа по взысканию задолженности по оплате, в том числе направление уведомлений, обращение в судебные органы, взаимодействие со службой судебных приставов.
5.	Представление интересов собственников жилых помещений в вопросах использования, в т.ч. передачи в пользование третьим лицам общего имущества многоквартирного дома. Заключение договоров аренды в отношении общего имущества, контроль за исполнением этих договоров.
6.	Работа с обращениями и жалобами граждан, прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, качества предоставляемых услуг, выполнения дополнительных работ.

7.	Выполнение функций, связанных с регистрацией граждан, ведение паспортной работы, взаимодействие с органами правопорядка. Осуществление регистрационного учета граждан по месту пребывания, в том числе выдача справок формы-9, копии договоров приватизации, копии ордеров, справок об умерших, бытовых характеристик.
8.	Информирование граждан-Собственников жилых помещений об изменениях размеров платы и о других условиях, связанных с управлением домом, путем вывешивания информации в общедоступном месте.
9.	<p>Осуществление планового надзора за техническим состоянием объектов.</p> <p>Подготовка предложений о проведении капитального ремонта.</p> <p>Определение сметной стоимости необходимых работ.</p> <p>Согласование с собственниками жилых помещений объемов и стоимости работ по капитальному ремонту.</p> <p>Планирование работ по содержанию и текущему ремонт жилищного фонда.</p> <p>Планирование финансовых и технических ресурсов в целях обеспечения непрерывного обслуживания жилищного фонда и поставки коммунальных ресурсов.</p>
10.	<p>Контроль за соблюдением жителями многоквартирных жилых домов правил и норм использования как общего имущества многоквартирного дома, так и жилых помещений, соблюдения правил совместного проживания и др. норм и правил использования жилищного фонда, установленного действующим законодательством.</p> <p>Предъявление требований об устранении нарушений правил и норм использования жилищного фонда в государственные контролирующие органы и судебные органы.</p>
11.	<p>Организация проведения общих собраний Собственников жилых помещений для принятия ими решений, необходимых для организации надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, подготовка необходимых для этого документов.</p> <p>Хранение договоров управления многоквартирными домами, а так же иных документов по решениям принятым собственниками жилых помещений на общих собраниях.</p>
12.	Организация взаимодействия с уполномоченными представителями собственников жилых помещений в многоквартирном доме по вопросам управления многоквартирным жилым домом, проведению работ по содержанию текущему и капитальному ремонту дома.
13.	Организация взаимных расчетов с органами местного самоуправления по выпадающим доходам в связи с предоставлением собственникам жилищно-коммунальных услуг.