

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Барнаул

«02» 07 2015 г.

ООО «УК «Старый Барнаул», в лице Генерального директора Суковатчина Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник жилого/нежилого (нужное подчеркнуть) помещения № 3 в доме, расположенном по адресу: г. Барнаул, ул./пр. Беробекского 108, общей площадью 314,5 кв.м., действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. «Собственник» - лицо, пользующееся, владеющее и распоряжающееся на праве собственности жилым/нежилым (нужное подчеркнуть) помещением, а так же общим имуществом в доме. Доля, на праве общей собственности на общее имущество в доме Собственника помещения в этом доме, пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. «Управляющая организация» - организация, уполномоченная общим собранием собственников дома на предоставление жилищно-коммунальных услуг и прочих услуг по содержанию дома.

1.4. Высший орган управления домом - общее собрание собственников помещений в доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Управляющая организация в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме, в объеме собранных денежных средств, в порядке и сроки, установленные перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества дома (Приложение №1) и осуществлять предоставление коммунальных услуг.

2.2. На основании решения общего собрания собственников помещений дома, Управляющая организация может оказать услуги, за дополнительную плату на основании дополнительного соглашения сторон. Примерный перечень работ по ремонту общего имущества, проводимого на основании решения общего собрания.

2.3. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений дома и являются обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. От имени и за счёт собственников помещений в доме организовывать заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных ресурсов Собственнику: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение, газоснабжение в соответствии с обязательным соблюдением действующих норм и правил.

3.1.2. Требовать у Собственника своевременной оплаты за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги и другие платежи, которые обязан произвести Собственник.

3.1.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив его в известность о дате и времени проведения осмотра.

3.1.4. Проводить проверки по выявлению временно проживающих в жилых помещениях граждан, не вносящих плату за жилищно-коммунальные услуги по Договору.

3.1.5. Определять способ и порядок выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, а так же разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.6. Выполнять работы и оказывать услуги, предусмотренные настоящим Договором, в пределах средств, фактически поступивших от собственников помещений в доме.

3.1.7. Производить работы, не предусмотренные настоящим договором, за дополнительную плату, размер которой подтвержден экономическим расчетом. Основанием производства таких работ является соответствующий акт, подписанный Собственником или его законным представителем.

3.1.8. Ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в целях проведения планово - предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу дома.

3.1.9. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 (один) месяц после письменного предупреждения потребителя в случае неполной оплаты потребителем коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 (три) ежемесячных размера платы.

3.1.10. Приостановить предоставление коммунальных услуг при выявлении факта самовольного подключения Собственником к внутридомовым инженерным системам, вплоть до устранения нарушения.

3.1.11. Прекратить выдачу справок и любых других документов при наличии задолженности по текущему обслуживанию и/или коммунальной услуге более одного месяца и отсутствии соглашения о погашении долга.

3.1.12. По решению общего собрания собственников помещений в доме, сдавать в аренду нежилые, подвальные и чердачные помещения, фасады, земельный участок многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду, указанных объектов, направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, а также на другие цели предусмотренные договором или решением общего собрания.

3.1.13. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях на основании доверенности.

3.1.14. При установке в жилом помещении индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов, и не предоставлении Собственником в период с 22 по 25 число текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учёта в жилых помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием, утвержденных на территории г. Барнаула, нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учёта.

3.1.15. Организовывать проверку правильности учёта потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учёта. В случае несоответствия сведений, предоставляемых Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний индивидуальных приборов учёта.

3.1.16. Проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учёта и сохранности пломб.

3.1.17. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.1.18. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг в судебном и внесудебном порядке, с привлечением организаций, занимающихся взысканием задолженности.

3.1.19. Управляющая организация вправе взыскивать причиненный ущерб в виде повреждения общего имущества собственников дома при установлении вины в законном порядке.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме, не ниже установленного на территории г. Барнаула, норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, в соответствии с установленным договором порядком.

3.2.3. В случае снижения либо несоответствия качественных характеристик предоставляемых услуг, требовать от Управляющей организации соразмерного уменьшения оплаты данных услуг, в порядке определенном действующим законодательством РФ.

3.2.4. За свой счет устанавливать в принадлежащем помещении индивидуальные приборы учёта коммунальных ресурсов, аттестованные в установленном порядке, и своевременно осуществлять их поверку.

3.2.5. Производить переустройство, перепланировку жилого помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перепланировку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством РФ порядке.

3.2.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

3.2.7. Запрашивать у Управляющей организации информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, объеме и перечне оказываемых услуг в установленном законом РФ порядке.

3.2.8. Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение действий с персональными данными для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.2.9. Собственник дает согласие Управляющей организации на заключение договоров с организациями, осуществляющими начисление, сбор, и обработку платежей по жилищно-коммунальным услугам.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Принять в управление жилой многоквартирный дом и обеспечить его сохранность, надлежащее техническое содержание и ремонт в объеме собранных денежных средств, в соответствии с утвержденным общим собранием собственников перечнем работ и услуг.

4.1.2. Организовать, при соответствующем решении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение.

4.1.3. Осуществлять начисление платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, и за другие прочие расходы, установленные общим собранием собственников.

4.1.4. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени проведения осмотра (за 3-е суток до проведения осмотра).

4.1.5. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.6. Осуществлять работы по ремонту общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.7. Вести реестр собственников, оформлять документы для регистрации по месту жительства и месту пребывания, а также выдавать справки.

4.1.8. Предоставить на основании решения общего собрания, уполномоченному собранием представителю Совета дома в течение первого квартала текущего года письменный отчет о выполнении договора за предыдущий год.

4.1.9. В течение одного месяца с момента принятия дома на обслуживание, составить акт о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного жилого дома.

4.1.10. Заключить договора с ООО «Вычислительный Центр ЖКХ» и ООО «Единый Расчетный Центр» (Система «Город») по начислению, сбору, и обработке платежей по жилищно-коммунальным услугам.

4.1.11. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в многоквартирном доме, соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

4.2.2. Ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, до 10 -го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.2.3. За несвоевременную и (или) не полную оплату за жилое помещение и коммунальные услуги уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок, сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.2.4. Выполнять, предусмотренные законодательством Российской Федерации, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.2.5. Своевременно предоставлять в Управляющую организацию сведения:

а) о смене Собственника, с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права с предоставлением копии договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника;

б) об изменении количества проживающих (в случаях прибытия и выбытия, сдачи квартиры в наем, аренду и т.д.), в том числе временно проживающих граждан, незарегистрированных в жилом помещении в установленном законодательством РФ порядке.

4.2.6. В случае временного проживания в жилом помещении граждан, незарегистрированных в установленном порядке, Собственник обязан в течение 5ти дней с начала проживания граждан, направить в Управляющую организацию уведомление с указанием дня начала и периода временного проживания граждан. При отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов Управляющая организация производит начисление платы за коммунальные услуги на временно проживающих граждан пропорционально количеству прожитых дней.

4.2.7. В случае не направления собственником, требуемого законодательством РФ уведомления, Управляющая организация, после соответствующей проверки, составляет акт, за подписью одного из членов Совета дома, о фактически проживающих в многоквартирном доме и производит начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, исходя из установленного фактического количества проживающих. Днем начала временного проживания граждан для расчета платы за жилищно-коммунальные услуги считается первый календарный день месяца, в котором составлен акт по выявлению временно проживающих граждан.

4.2.8. Заранее уведомлять Управляющую организацию об отсутствии на период свыше пяти полных календарных дней потребителей коммунальных услуг для проведения перерасчета.

4.2.9. Соблюдать Правила пожарной безопасности, без письменного разрешения Управляющей организации не устанавливать, не подключать и не использовать электрические приборы, суммарная мощность которых превышает технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру, не предусмотренную проектом данного дома, подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, не осуществлять самовольный разбор воды из системы отопления. Не совершать самовольных действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.2.10. За свой счет осуществлять содержание и ремонт, принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

4.2.11. Поддерживать помещение, находящееся в собственности Собственника, в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Бережно относиться к инженерному оборудованию, объектам благоустройства, обеспечивать сохранность и целостность внутриквартирного оборудования, поддерживать его в исправном состоянии.

4.2.12. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления - для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания,

- 4.2.13. приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а также для ликвидации аварий в любое время.
- 4.2.14. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих азации Собственнику услуг в рамках настоящего договора.
- 4.2.15. Устранять за свой счет все повреждения общего имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других лиц, совместно с ним проживающих.
- 4.2.16. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные приборов учета прошедшие поверку. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Барнаула в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
- 4.2.17. При наличии в жилом помещении, принадлежащем Собственнику, индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, Собственник обязан в период с 22 по 25 число текущего месяца передавать в Управляющую организацию показания данных приборов учета.
- 4.2.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных настоящим договором, работ или услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств по настоящему договору, указанные работы (в том числе работы аварийных служб) проводятся за счет Собственника.

5. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 5.1.1. 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 в многоквартирном доме;
- 5.1.2. взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 5.1.3. плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается исходя из доли Собственника в праве общей собственности на это имущество.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющей организации на общем собрании собственников помещений, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае не принятия собственниками решения о размере платы за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений, для расчета платы применяются цены (тарифы), устанавливаемые органами местного самоуправления г. Барнаула, которые в случае изменения не требуют дополнительного согласования сторон.

5.2.1. Взнос на текущее содержание общего имущества: 9,82 руб./м.кв.

5.3. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитанные исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

5.4. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА

6.1. Для контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору собственники помещений должны создать Совет дома.

6.2. Собственник имеет право осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору управления путем ознакомления с финансовой, бухгалтерской и иной документацией Управляющей организации, связанной с управлением домом в рамках настоящего договора, затребовав данные документы у Совета дома.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке:

7.2.1. По решению общего собрания собственников, при ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязанностей по ремонту общего имущества, с обязательным соблюдением п.7.3. настоящего договора, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена собственниками в письменной форме не менее чем за 60 дней до срока расторжения договора. В этом случае до момента расторжения настоящего договора собственники обязаны компенсировать расходы Управляющей организации по фактическим затратам. Право на осуществление досрочного расторжения договора возникает у собственников при наличии обоснованных письменных претензий и документальных доказательств о невыполнении Управляющей организацией обязательств по договору.

7.2.2. По инициативе Управляющей организации в случае систематического неисполнения собственниками помещений своих обязательств по настоящему Договору, в том числе в части оплаты, если сумма задолженности превысит месячное начисление платы за коммунальные услуги и/или содержание и ремонт дома. В этом случае

- Управляющая организация уведомляет собственников о расторжении договора управления за 30 дней до даты его расторжения путем однократного размещения уведомления о расторжении договора в местах общего пользования (на дверях в подъезды и/или информационных досках).

7.3. Если общим собранием собственников дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается три месяца для улучшения работы, по прошествии которых вновь собранное общее собрание принимает решение о расторжении договора управления или продолжении его исполнения.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор заключен сроком с «02» 07 2015 г. по «02» 07 2018 г.

8.2. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора, направленного не менее чем за 60 дней до окончания срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, количество пролонгаций не ограничено.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора и/или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не смогут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

9.2. Любые уведомления, претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в настоящий договор, письма, касающиеся исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору, должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их получение.

9.3. В отношении вопросов, не урегулированных настоящим договором, действуют нормы действующего законодательства Российской Федерации.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

9.5. Настоящий договор подписан в 2-х экземплярах (по одному экземпляру для каждой стороны), и оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «УК «Старый Барнаул»

Адрес: 656015, г. Барнаул, пр-кт
Красноармейский, 108А
ИНН/КПП 2221220093/222101001

ОГРН 1152225008011
Р/с 40702810602000007764

БИК 040173604

К/с 30101810200000000604
Контактные телефоны: 623043, 622657

Генеральный директор

А.Н. Суковаткин

М.П.



СС
ФИ

А

Т