

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
(между управляющей организацией и собственником помещения)

г. Улан-Удэ

«29» 05 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭУ-4» (ОГРН №1050302700601), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Турчаниновой Елены Тимофеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и —

общей площадью 75,6 кв.м, жилой площадью _____ кв.м. на _____ этаже _____ х этажного многоквартирного дома расположенного по адресу: ул. Солнечная, д. 5

(индекс, улица, номер дома, номер корпуса, номер квартиры)

(Далее – Многоквартирный дом, МКД), на основании св-ва о решении № 005-74

(свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, документы, подтверждающие полную выплату паевого взноса в жилищный, жилищно-строительный, или жилищный строительный кооператив, другие документы, подтверждающие право собственности)

№ 0300 № 090172 от «30» 11 2011 года, выданного

(наименование органа выдавшего, заверившего или регистрирующего документы)

(далее – Помещение, Помещения), именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее- Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания Собственников помещений в МКД, (Протокол от «28» «05» 2015 г.), хранящегося в ООО «ЖЭУ-4» по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Солнечная, д.5; в целях обеспечения управления многоквартирным домом надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, а так же обеспечения жителей дома коммунальными услугами.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение всего срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме, характеристики которого указаны в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое, помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет; обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

2.4. Целью заключения настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в Многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом в интересах всех собственников помещений в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг в соответствии с

действующим законодательством, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, Собственнику и членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, ссудополучателям по договорам безвозмездного пользования помещением, арендаторам, и иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме на законных основаниях.

2.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом о защите прав потребителей, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Бурятия, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта Многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

3. Общее имущество многоквартирного дома

3.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определен в соответствии с действующим законодательством, и указан в Приложении № 1 к настоящему договору. Состав общего имущества в Многоквартирном доме может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в Многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Первый вентиль является личным имуществом Собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках или их ответвлениях с прибором отопления. Прибор отопления и граница – сварной шов, квартирные приборы учета являются собственностью собственника и ответственность за их состояние несет собственник жилого помещения.
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – на входящих (питающих) клеммах к пакетному переключателю. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу и ответственность за его сохранность несет Собственник.

4. Перечень услуг и работ

4.1. Перечень работ и услуг по управлению содержанием и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, утверждается с учетом предложений управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за услуги по управлению содержанием и текущему ремонту может быть изменен собственниками помещений многоквартирного дома в течении года, в сторону увеличения, если за такое изменение проголосовало необходимое количество собственников.

4.3. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Перечнем работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

4.4. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома а так же коммунальных услуг указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

4.5. Перечень услуг и работ должен содержать гарантию, объемы, стоимость, периодичность и (или) графики (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников

помещений в Многоквартирном доме. Утвержденный Собственниками в Многоквартирном доме Перечень работ и услуг может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания указанных Собственников.

Управляющая организация выполняет указанные в перечне работы, в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входных группах в подъезды или иных общедоступных местах в многоквартирном доме. Факт размещения указанного объявления подтверждается подписью председателя совета многоквартирного дома, уполномоченного собственниками лица или любого другого собственника помещения в многоквартирном доме. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:

5.1.1. Приступать к исполнению настоящего Договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания; Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

5.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Перечнем в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу способами.

5.1.3. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.

5.1.4. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

Требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

5.1.5. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

5.1.6. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе единому расчетно-кассовому центру или другим организациям.

5.1.7. Предоставлять Собственникам платежный документ не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором, либо заключить с организацией, осуществляющей функции по начислению и сбору платы за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы (далее – Единый расчетно-кассовый центр (ЕРКЦ)), договор на организацию начисления платежей за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги собственникам помещений Многоквартирного дома;

5.1.8. Контролировать своевременное внесение Собственниками (нанимателями, арендаторами) помещений установленных обязательных платежей и взносов;

5.1.9. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников МКД в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

5.1.10. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов;

5.1.11. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в МКД, оперативно устранять аварии, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором;

5.1.12. Обеспечивать пользователей помещений в МКД информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем размещения объявления в общедоступных местах;

5.1.13. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором путём размещения информации в общедоступных местах (на входных дверях в подъезд, в подъездах, на лестничных клетках, квартирных площадках);

5.1.14. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению Многоквартирным домом;

5.1.15. Информировать Собственников через Совет Многоквартирного дома и/или иными способами о проведении текущего и (или) капитального ремонта общего имущества в МКД с указанием перечня, необходимого объема и сроков выполнения работ, порядка финансирования ремонта, сроков возмещения расходов с представлением расчета расходов на их проведение, в том числе стоимости материалов, а также другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

5.1.16. Обеспечивать предоставление Собственнику и пользователям помещений иных услуг (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, охраны общего имущества в многоквартирном доме и т.п.), предусмотренных решением Общего собрания Собственников помещений.

5.1.17. Выполнять требования Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731, Управляющей организацией информация раскрывается путем:

- а) опубликования на официальном сайте управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее - сеть Интернет), или на официальном сайте органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в сети Интернет, или на официальном сайте органа местного самоуправления соответствующего муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность, в сети Интернет;
- б) опубликования в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющая организация осуществляет свою деятельность;
- в) размещения на информационных стендах в помещении управляющей организации;
- г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

5.1.18. информировать Собственников путем размещения в подъездах, на дверях подъездов и иных общедоступных местах информации о проведении технических осмотров состояния общего имущества МКД а также внутриквартирного инженерного и санитарно-технического оборудования и иной информации;

5.1.19. предоставлять информацию:

- а) на, основании запроса в электронном виде на адрес электронной почты заявителя в течение 10 рабочих дней со дня поступления запроса;
- б) по письменному запросу в 10-дневный срок со дня поступления запроса посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации.

5.1.20. На основании заявки Собственников (нанимателей/арендаторов) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в МКД или помещению (ям) Собственника (нанимателей/арендаторов);

5.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов;

5.1.22. Ежегодно в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять Собственникам помещений отчет Управляющей организации о выполнении Договора за предыдущий год. Отчет представляется письменно на Общем собрании Собственников, а также размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а также на Интернет-сайте Управляющей организации (при его наличии). По требованию Собственников Управляющая организация обязана предоставить иные документы подтверждающие произведенные ею расходы и их обоснованность.

5.1.23. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу Собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такоо Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

5.1.24. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 49 в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, а также осуществлять (1) актуализацию и восстановление (при необходимости). Вести и хранить иную документацию, связанную с исполнением Договора.

5.1.2
Мног
Мног
содер
от 15
Мног
Мног
5.1.2
вопр
ремо
фина
связа
Мног
владе
5.2.У
5.2.1.
очер
имуц
5.2.2.
треть
обяза
объем
5.2.3.
поме
5.2.4.
извес
5.2.5.
Собс
прав
5.2.6.
и пре
5.2.7.
5.2.8.
Дого
дого
5.2.9.
заем
5.2.10
совет
5.2.11
перег
назна
5.2.12
Дого
5.2.13
подач
5.2.14
утвер
угроз
угроз
обяза
счет
выве
5.2.15
согла
расш
1) ре
2) ре
затра
3) ре

