

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Иркутск

"01" августа 2008 года

Собственник помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Иркутск, ул. Поленова № 21 именуемые в дальнейшем "Собственник", с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Приоритет», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Ткаченко Светланы Юрьевны действующее на основании Устава с другой стороны (далее Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома **21, по ул. Поленова** (далее Объект), решение вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечение коммунальными услугами граждан, проживающих в многоквартирном доме.

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме **21 по ул. Поленова** г. Иркутска (далее дом), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.3. Характеристика Объекта, определяется Приложением 1 к настоящему договору.

1.4. Сторонами при заключении настоящего договора подписывается Акт оценки технического состояния Объекта (Приложение 2 к настоящему договору).

1.5. В целях организации получения коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимых объемах Собственником, Управляющей организации делегируется право заключения с поставщиками коммунальных услуг договоров на предоставление собственникам многоквартирного дома коммунальных услуг.

1.6. При выполнении условий настоящего договора, помимо положений самого договора, стороны обязаны руководствоваться Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, утвержденными Правительством РФ Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

1.7. Собственники нежилых помещений заключают договор на возмещение затрат на содержание и ремонт Объекта по тарифам не ниже тарифов оплачиваемых собственниками жилых помещений либо по коммерческой цене установленной общим собранием собственников.

1.8. В целях получения дополнительных денежных средств на ремонт и содержание жилого дома Собственник предоставляет право Управляющей организации сдавать в аренду места общего пользования (подвалы, чердаки) в многоквартирном доме, а так же фасады зданий для установки коммерческой рекламы.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Управлять Объектом в соответствии с целями, задачами, определяемыми и указанными в настоящем договоре и иных нормативных правовых актах, действующих в данной сфере.

2.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы по содержанию и ремонту Объекта надлежащего качества согласно Перечню услуг, работ по содержанию и ремонту Объекта (Приложение 3 к настоящему договору). Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может изменяться по соглашению сторон настоящего договора.

2.1.3. Обеспечить коммунальными услугами собственников помещений в доме и пользующимся помещениями в доме лицам согласно Перечню коммунальных услуг (Приложение 4 к настоящему договору).

2.1.4. Заключить договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту Объекта, с лицами осуществляющими соответствующие виды деятельности, договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (далее по тексту – договоры на оказание коммунальных услуг), осуществлять контроль за их выполнением, с обязательным оформлением соответствующих актов в случаях некачественного выполнения услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту Объекта, нарушения условий договоров на оказание коммунальных услуг.

2.1.5. Своевременно производить оплату оказанных услуг, выполненных работ по договорам заключенным в соответствии с п. 2.1.4. настоящего договора в соответствии с условиями указанных договоров.

2.1.6. Обеспечить сохранность переданной Собственником в целях исполнения настоящего договора технической, бухгалтерской, хозяйственно-финансовой и иной документации.

2.1.7. По письменному требованию уполномоченного Собственником лица представлять ему информацию и документы, связанные с исполнением настоящего договора в течении 30 дней со дня получения требования.

2.1.8. Ввести по установленной Сторонами форме учет объемов выполненных работ по управлению домом, содержанию и ремонту Объекта, финансовую и бухгалтерскую документацию.

2.1.9. Начислять плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, плату за коммунальные услуги, и в установленных случаях, изменять их, в порядке предусмотренном разделом 3 настоящего договора.

2.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, путем вывешивания объявлений в отведенном на то месте (доски объявлений) не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере (п. 7 ст. 156 ЖК).

2.1.11. Участвовать во всех проверках, обследованиях Объекта, проводимых уполномоченными Собственниками многоквартирного дома представителями, в целях контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, а также в оформлении документов по результатам данных проверок.

2.1.12. Ежегодно в срок до 25 декабря представлять на рассмотрение общему собранию собственников помещений в доме предложения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в доме.

2.1.13. Представлять на рассмотрение общего собрания собственников помещений в доме предложения о сроке начала капитального ремонта дома, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.1.14. Два раза в год предоставлять Собственнику или уполномоченному Собственником лицу отчет за полугодие, (через шесть и двенадцать месяцев обслуживания) о выполнении настоящего договора за предыдущий период в разрезе статей затрат на содержание и ремонт жилого дома, а так же об использовании средств, полученных от сдачи в аренду фасадов, помещений общего пользования.

2.1.15. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в нем одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений в доме о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.1.16. Предоставлять услуги паспортного стола: по оформлению документов на регистрацию и снятие с регистрации по месту жительства, осуществлять выдачу справок о зарегистрированных и проживающих лицах.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению домом, работ по содержанию, текущему ремонту дома.

2.2.2. Заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения настоящего договора.

2.2.3. Оказывать Собственнику и пользующимся помещениями в доме лицам дополнительные услуги, не входящие в Перечень (Приложение 3 к настоящему договору). При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации или обслуживающей организации и используются ими самостоятельно.

2.2.4. Отказывать в предоставлении услуг по техническому обслуживанию собственникам жилого помещения в многоквартирном доме в случае не внесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги более чем за 3 месяца

2.2.5 Отказывать в предоставлении услуг паспортного стола при не внесении Собственниками жилых помещений многоквартирного дома квартирной платы и платы за коммунальные услуги более 1 месяца.

2.2.6 Согласовывать переводы жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.

2.2.7 Перераспределять поступающие денежные средства по статьям доходов в целях аккумулирования денежных средств на выполнение первоочередных задач.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Участвовать в расходах на содержание Объекта соразмерно своей доли в праве общей собственности на этот Объект, путем внесения на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, в порядке предусмотренном настоящим договором.

2.3.2. Рассматривать предложения Управляющей организации по вопросам управления домом, содержания, улучшения состояния Объекта, финансового обеспечения его содержания и эксплуатации, включая изменение размера денежных средств, выделяемых на эти цели и принимать по ним решения в течение 30 дней, с момента получения данных предложений путем участия в общем собрании собственников помещений в доме.

2.3.3. Письменно уведомить Управляющую организацию об изменении своей доли в праве общей собственности на Объект в течение одного месяца со дня такого изменения.

2.3.4. Уведомлять в письменном виде управляющую организацию о проживающих в жилых помещениях Объекта и пользующихся коммунальными услугами лицах, в том числе, о лицах проживающих в жилых помещениях по договорам поднайма, коммерческого найма и аренды.

2.3.5 Участвовать в формировании плана проведения текущего ремонта.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль за использованием и сохранностью дома, соответствием жилых помещений дома установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

2.4.2. Поручить управляющей организации проводить обследования и проверки санитарного и технического состояния Объекта;

2.4.3. В случае получения жалоб, обращений от собственников жилых помещений, связанных с некачественным выполнением работ, оказанием услуг по настоящему договору, в течение 10 дней ознакомить с ними Управляющую организацию, предложив ей устранить безвозмездно указанные в таких обращениях, жалобах недостатки в установленные нормативными правовыми актами, либо иными документами сроки.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, установленная на общем собрании собственников помещений в Объекте (протокол №1 от)

включает в себя плату за услуги и работы по:

содержанию Объекта и управление жилым домом 10,54 руб. с 1 м² общей площади жилого помещения.

текущему ремонту Объекта 3,58 руб./мес. с 1м² общей площади жилого помещения;

капитальному ремонту Объекта -----руб/мес. с 1м² общей площади жилого помещения.

Тарифы утверждаются в отделе цен в случае необходимости возмещения субсидий и льгот.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги, определяется исходя из нормативов потребления, утверждаемых органами городского самоуправления г. Иркутска, в установленном порядке и рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Иркутской области и органами городского самоуправления г. Иркутска (при отсутствии приборов учета).

3.3. Плата за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту Объекта ежемесячно вносится собственниками до 10 числа месяца следующего за истекшим, на основании платежных документов, в размере установленном общим собранием Собственников.

3.4. Плата за коммунальные услуги ежемесячно вносится собственниками до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.

3.5. Оплата расходов на капитальный ремонт Объекта в размере установленном п.3.1. настоящего договора ежемесячно осуществляется Собственником до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.6. Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется Управляющей организацией, в порядке установленном Постановлением Правительства РФ от 23.05.06 №307

3.7. Изменение размера платы за отдельные виды коммунальных услуг (вывоз мусора, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение при временном отсутствии собственников и нанимателей пользующихся жилым помещением лицам, за период их временного отсутствия, осуществляется Обслуживающей организацией при предоставлении документов подтверждающих факт отсутствия (а) копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы;

б) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении;

в) проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их копии;

г) счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии;

д) справка органа внутренних дел о временной регистрации потребителя по месту его временного пребывания;

е) справка организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал;

ж) иные документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя.).

4. ПОРЯДОК КОНТРОЛЯ

4.1. В целях контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору общее собрание собственников помещений в доме избирает уполномоченных представителей, о чем письменно извещает Управляющую организацию.

4.2. Уполномоченный представитель совместно с представителями Управляющей организации может участвовать в приемке выполненных ею работ, оказанных услуг по настоящему договору с оформлением актов приема-сдачи.

4.3. Уполномоченный представитель, изъявивший желание участвовать в приемке работ в течение 2-х рабочих дней со дня предъявления Управляющей организацией объемов выполненных работ, должен принять результат выполненных работ, оказанных услуг. В случае неявки, без уважительной причины, уполномоченного представителя, а также в случае не подписания им акта приема-сдачи выполненных работ, оказанных услуг и не предоставления при этом мотивированного отказа от их приемки в указанных в настоящем пункте срок – работы, услуги считаются принятыми и подлежат оплате на условиях настоящего договора.

4.4. В случае обнаружения недостатков выполненных работ, оказанных услуг при подписании акта приема-сдачи сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроками их выполнения, которые Управляющая организация устраняет своими силами.

4.5. О случаях отказа от выполнения, либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору уполномоченный представитель информирует общее собрание собственников помещений в доме.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация несет ответственность за содержание и текущий ремонт помещений в доме не являющихся частью квартиры и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

5.2. Собственник несет ответственность за помещения и инженерные коммуникации расположенные внутри квартиры. Границей ответственности Собственника за внутренние коммуникации является:

- По холодной и горячей воде - отсечные вентиля в квартире.
- По отоплению - врезки подводов радиатора до стояка
- По канализации - соединения квартирной гребенки до общего стояка канализации.

5.2.2 За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

5.3. Собственник, имеющий задолженность по оплате за жилье и коммунальные услуги, установленную разделом 3 настоящего договора, обязан 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 (155 ЖК РФ).

5.4. Обслуживающая организация не несет ответственности за уменьшение объема выполняемых работ, вызванных задержкой их финансирования со стороны собственников.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на один год и действует с «01» августа 2008г. по «01» августа 2009 г.

включительно.

6.2. В случае, если ни одна из сторон за 30 дней до окончания срока действия договора в письменном виде не уведомит другую сторону о своем желании расторгнуть договор, он считается пролонгированным (продленным) на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Договор утрачивает свою силу в случае избрания общим собранием собственников дома иного способа управления домом, чем того на основе которого заключен настоящий Договор.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Стороны вправе по взаимному соглашению досрочно расторгнуть Договор.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются путем заключения дополнительных соглашений, являющихся после их подписания сторонами неотъемлемой частью Договора.

7.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Каждой из сторон предоставлен экземпляр Договора.

7.4. По вопросам, не оговоренным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

№	Фамилия Имя Отчество	Подпись	Примечание
---	----------------------	---------	------------