

Договор управления
многоквартирным домом №5, 178 квартала, города Ангарска.

город Ангарск

06 марта 2012 года.

Региональное строительно-промышленное открытое акционерное общество «Дирекция Объединенных Строительных Трестов», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Карпушенко Дмитрия Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме №5, квартала 178, города Ангарска, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, вместе именуемые «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 многоквартирном доме, отраженного в протоколе № 1 внеочередного общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме №5, квартала 178, города Ангарска от «06» марта 2012г.

1.2. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников в период срока действия настоящего Договора и с учётом его положений.

2. ЦЕЛЬ, ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на условиях п.7¹ ст.155 ЖК РФ.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляет коммунальные услуги Собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на условиях п.7¹ ст.155 ЖК РФ, осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Перечень и периодичность услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома:

2.3.1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

2.3.2. крыши;

2.3.3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

2.3.4. ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила и иные ограждающие ненесущие конструкции);

2.3.5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

2.3.6. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2.3.7. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома;

2.3.8. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной

разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

2.3.9.внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

2.3.10.внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.4.Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязуется:

3.1.1.Осуществлять надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на условиях п.7¹ ст.155 ЖК РФ, осуществлять иную деятельность, связанную с управлением многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора. Управляющая организация предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), при этом плата за указанные коммунальные услуги вносится Собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в данном доме ресурсоснабжающим организациям.

3.1.2.В случае привлечения подрядчиков (исполнителей) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять контроль над соблюдением последними состава, объема и качества работ и услуг в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, условиями заключенных договоров и условиями настоящего Договора.

3.1.3.Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок и своевременного устранения аварий и иных неисправностей.

3.1.4.Рассматривать устные и письменные обращения Собственников, нанимателей и иных пользователей помещений в многоквартирном доме, вести их учет, принимать возможные меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, предоставлять заявителям письменный ответ в срок, не превышающий 20 (двадцати) рабочих дней.

3.1.5.При необходимости направлять Собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с составлением дефектной ведомости и примерной сметы затрат, а также организовать проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств Собственников жилых помещений.

3.1.6.Во исполнение обязательств по настоящему договору:

- вести учет доходов и расходов по данному многоквартирному дому, а также в установленном порядке необходимую документацию по содержанию и ремонту общего имущества;
- производить начисления по платежам по настоящему Договору;
- принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения от Собственников, нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей, а также в соответствии с п. 3 ст. 155 ЖК РФ от нанимателей плату за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда и перечислять плату за наем Собственнику жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- открывать и вести лицевые счета помещений, делать выписки их них;
- проводить комиссионные обследования помещений, в т.ч. после затопления, пожара в многоквартирном доме по заявлению Собственника или иных пользователей помещений в многоквартирном доме;
- заключать договор с соответствующими государственными структурами по возмещению затрат, связанных с предоставлением мер социальной поддержки населению;
- контролировать своевременность внесения установленных платежей Собственниками, нанимателями, арендаторами и иными пользователями жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками, нанимателями, арендаторами и иными пользователями помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе взыскивать с них задолженности в судебном порядке;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников, нанимателей, арендаторов и иных пользователей помещений в многоквартирном доме;
- своевременно информировать жителей, проживающих в многоквартирном доме, путем размещения соответствующих объявлений на подъездах дома:
 - о проведении планового отключения инженерных сетей от водоснабжения, отопления;
 - о проведении плановых работ на инженерных сетях жилого дома не позднее 3 календарных дней до даты проведения работ;
 - в случае если произошла авария на инженерных сетях дома - немедленно.

В объявлениях указывать срок отключения от инженерных сетей при проведении плановых работ или ликвидации аварийной ситуации;

- выполнить работы по подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды.

3.1.7. Осуществлять расчеты с подрядчиками, исполнителями и прочими контрагентами по договорам, заключенным в целях управления многоквартирным домом из денежных средств, поступающих в качестве платы за жилое помещение и других платежей.

3.2. Собственники обязуются:

3.2.1. Своевременно, т.е. ежемесячно, до 20 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, вносить плату за жилое помещение Управляющей организации и плату за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также иные платежи.

3.2.2. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

- представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;

- работникам организаций, осуществляющим техническое обслуживание и ремонт многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учёта и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объёма.

3.2.3. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, в том числе конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве выполнения работ по настоящему договору или причинить вред общему имуществу в многоквартирном доме, имуществу Собственников, нанимателей, арендаторов и иных пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.2.4. Устранять за свой счёт все повреждения жилого помещения, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника (пользователя), либо других лиц, совместно с ним проживающих.

3.2.5. Предоставить Управляющей организации право на сверку и подпись актов с подрядчиками, исполнителями, прочими контрагентами о фактическом объёме и качестве услуг.

3.2.6. Выполнять иные обязанности, вытекающие из права собственности на жилые помещения, предусмотренные действующим законодательством.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая организация вправе:

4.1.1. Самостоятельно определять способы исполнения своих обязанностей по настоящему договору, в том числе самостоятельно определять подрядчиков, исполнителей, прочих контрагентов для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.2. Давать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством, направленные на устранение допущенных Собственниками, нанимателями и иными пользователями помещений многоквартирного дома нарушений действующего законодательства Российской Федерации в отношении общего имущества Собственников.

4.1.3. Заключать и сопровождать договоры с третьими лицами, необходимые для качественного выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.4. Обращаться по вопросам связанным с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома в судебные и иные инстанции, представляя интересы Собственников перед третьими лицами.

4.1.5. Обращаться в судебные и иные инстанции по вопросам взыскания платежей, предусмотренных настоящим договором, а также за взысканием причиненного ущерба:

- арендаторами и иными пользователями помещений в многоквартирном доме;
- нанимателями помещений в многоквартирном доме, относящихся к муниципальному жилищному фонду.

4.1.6. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников (пользователей) в присутствии Собственников (пользователей) других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей компании, с составлением соответствующего акта.

4.1.7. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования для осмотра и производства работ.

4.1.8. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилых помещениях Собственников (пользователей), извещая о дате и времени осмотра.

4.1.9. Своевременно и в полном объеме получать оплату на условиях настоящего Договора.

4.1.10. Приостанавливать выдачу собственникам (пользователям) справок о составе семьи, о движении по квартире, актов о фактическом проживании, в случае, если за Собственниками (нанимателями) числится задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги более двух месяцев.

4.1.11. Получать вознаграждение в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.12. Оказывать иные виды услуг за дополнительную плату, согласно прейскуранту на оказываемые услуги, утвержденному Управляющей организацией и поступающую в самостоятельное распоряжение Управляющей организации.

4.1.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Собственники вправе:

4.2.1. Получать услуги по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора.

4.2.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ею обязательств, устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий.

4.2.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения, предусмотренные действующим законодательством.

5. ПЛАТЕЖИ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

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

1)плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2)плату за коммунальные услуги.

5.2.Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1)плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2)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.

3)плату за коммунальные услуги.

5.3.Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в данном доме вносят плату за все коммунальные услуги, указанные в настоящем пункте Договора ресурсоснабжающим организациям.

5.4.Для Собственников помещений в многоквартирном доме плата за содержание и ремонт жилого помещения по настоящему Договору составляет: **9,06 рублей** за один кв.м общей площади помещения Собственника, включая плату за сбор и вывоз ТБО, плату за техническое обслуживание внутрименового газового оборудования (ВДГО) в месяц, без учета расходов на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (Приложение №1 к настоящему Договору).

5.5.Для нанимателя помещений муниципального жилищного фонда плата за содержание и ремонт жилого помещения по настоящему Договору составляет: **9,06 рублей** за один кв.м общей площади занимаемого помещения, включая плату за сбор и вывоз ТБО, плату за техническое обслуживание внутрименового газового оборудования (ВДГО) в месяц (Приложение №1 к настоящему Договору). Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) определяется на основании нормативных актов органов местного самоуправления. Плата за наем изменяется в соответствии с принимаемыми нормативными актами органов местного самоуправления.

5.6.Управляющая организация вправе в одностороннем порядке индексировать размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в пределах индекса-дефлятора, определяемого в установленном законодательством порядке на каждый год.

5.7.Платежи по настоящему договору вносятся в полном объеме ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем. За Собственника муниципального жилищного фонда платежи вносятся нанимателями и иными пользователями помещений.

5.8.Размер вознаграждения Управляющей организации в месяц за услуги по управлению многоквартирным домом составляет 10 (десять) процентов от суммы начисленных платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в месяц. Управляющая организация самостоятельно ежемесячно удерживает сумму причитающегося ей вознаграждения в качестве авансового платежа. Сумма вознаграждения Управляющей организации в месяц определяется от суммы начисленных платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в месяц.

5.9.Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и иные услуги предоставляемые Управляющей организацией (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в соответствии с ч.14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, 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.

5.10.В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в настоящем Договоре, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ/услуг подлежит перерасчету в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. № 491.

5.11.Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006г. № 307.

5.13. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством. В случае изменения в установленном законом порядке тарифов на коммунальные услуги, новые тарифы применяются со дня установления органом регулирования соответствующих тарифов.

5.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится Управляющей организацией за счет Собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов за капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

5.15. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. При этом, в случае установления Собственниками на общем собрании иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения по сравнению с действующим и начисляющимся размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, новый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит согласованию с Управляющей организацией.

5.16. Цена настоящего Договора определяется суммой платежей по настоящему Договору.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

6.1. Управляющая организация предоставляет отчет о выполнении договора за предыдущий год в течение первого квартала текущего года.

6.2. Управляющая организация предоставляет информацию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и настоящим договором.

7.2. Собственник вправе потребовать возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками оказанных услуг (выполненных работ). Управляющая организация отвечает за реальный ущерб, причиненный Собственнику ее виновными действиями по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в силу.

7.3. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственника.

7.4. Собственники, наниматели, арендаторы и иные пользователи помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, в случае, если в период их отсутствия не имелось условий для доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

7.5. Собственник несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.6. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении таких обстоятельств.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА