

**Договор
управления многоквартирным домом №10, квартала 219, города Ангарска.**

Иркутская область, город Ангарск

01 ноября 2010г.

Управляющая организация 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 №10 квартала 219, города Ангарска, Иркутской области, в том числе собственник помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду - Департамент по управлению муниципальным имуществом администрации города Ангарска, в лице начальника Алехиной Марии Александровны, действующей на основании положения о Департаменте по управлению муниципальным имуществом администрации города Ангарска, утвержденного решением Думы города Ангарска от 04.03.2008г. №72-06гД (в редакции решения Думы города Ангарска от 02.04.2009г. №247-21гД), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ангарск, 219 квартал, дом 10 (протокол общего собрания собственников помещений от 23.10.2010г.), утвердившего его условия о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме, предоставлять коммунальные услуги, определенные договором, и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, его состояние, определяется в соответствии с техническим паспортом на многоквартирный дом в пределах границ эксплуатационной ответственности.

1.3.1. Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и имуществом помещений Собственников:

- на системах отопления – до контргайки (или отсечной арматуры) радиатора отопления в помещении Собственника;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсечная запорная арматура на отводе в квартиру;
- на системе канализации – примыкание к общему стояку;
- по электрооборудованию – до прибора учета электроэнергии;
- по строительным конструкциям – поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

1.4. Настоящий договор считается заключенным с каждым Собственником с момента, утвержденного общим собранием Собственников, а условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Осуществлять надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 1 «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме», в объеме средств, предоставленных Собственниками.

2.1.2. Предоставлять Собственникам в помещения в данном доме, при наличии общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг, следующие коммунальные услуги:

- отопление;
- горячее водоснабжение;
- электроснабжение мест общего пользования.

2.1.3. В случае привлечения подрядчиков (исполнителей) для выполнения работ по содержанию или текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять контроль над соблюдением подрядчиками и исполнителями состава, объема и качества работ и услуг.

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

2.1.5. Осуществлять начисления и прием платежей за жилое и нежилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые Управляющей организацией по поручению общего собрания Собственников.

2.1.6. Перечислять поступившие от нанимателей платежи за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда Собственнику таких помещений.

2.1.7. Заключить от своего имени договор с ресурсоснабжающей организацией на отпуск и потребление коммунальных услуг, предусмотренных настоящим договором.

2.1.8. Осуществлять расчет с ресурсоснабжающей организацией за потребленные коммунальные услуги, предусмотренные настоящим договором.

2.1.9. Осуществлять полную эксплуатацию и техническое обслуживание общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.

2.1.10. Назначить ответственных лиц по выполнению регистрационно-учетной функции и паспортно-учетной работы, предусмотренной настоящим договором. Предоставить в государственные, муниципальные органы, иные организации

образцы подписей назначенных лиц и образец печати Управляющей организации, надлежаще удостоверенным лицом (руководителем) Управляющей организации.

2.1.11. Вести учет доходов и расходов по данному многоквартирному дому, а также в установленном порядке предоставлять необходимую документацию по содержанию и ремонту общего имущества.

2.1.12. Заключать и сопровождать договоры аренды (пользования) общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размещений рекламоносителей, с использованием общего имущества многоквартирного дома, а полученные средства направлять на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в порядке, предусмотренном настоящим договором.

2.1.13. Рассматривать устные и письменные обращения Собственников и нанимателей, вести их учет, принимать возможные меры, необходимые для устранения замечаний в установленные сроки, а при наличии обоснованной письменной жалобы, требования, предложений, принять меры к устранению недостатков и предоставить письменный ответ в срок, не превышающий 30 (тридцати) календарных дней.

2.1.14. При необходимости информировать Собственников или уполномоченное ими лицо о результатах осмотра общего имущества и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также необходимости Собственниками принять решение о финансировании таких работ и услуг.

2.1.15. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в доме, а также организовать проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на основании отдельного решения, принятого на общем собрании Собственников.

2.1.16. Оказывать содействие в организации и проведении общих собраний по инициативе любого из Собственников многоквартирного дома, за счет средств, получаемых от Собственников в качестве платы за жилое помещение, если предложения по повестке собрания не противоречат законодательству.

2.1.17. При отсутствии задолженности по настоящему договору оказывать Собственникам иные виды услуг за дополнительную плату, в том числе виды услуг, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору, согласно утвержденному прейскуранту, плата за которые поступает в самостоятельное распоряжение Управляющей организации и является ее доходом.

2.1.18. Сообщать собственнику муниципального жилищного фонда о всех нарушениях, допущенных нанимателями, которые являются основаниями для расторжения договора социального найма и выселения из жилого помещения в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

2.2. Собственники, наниматели обязуются:

2.2.1. Нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения установленной настоящим договором платы за содержание и ремонт жилого помещения, а так же оплачивать коммунальные услуги, иные услуги, предусмотренные настоящим договором и на его условиях.

2.2.2. Нести расходы по иным договорам и обязательствам, заключаемым и принимаемым Управляющей организацией по поручению общего собрания Собственников.

2.2.3. Предоставить Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение.

2.2.4. 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, имуществу Собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме.

2.2.5. Предоставлять доступ Управляющей организации в помещения Собственников или помещения общего пользования для проведения работ, предусмотренных настоящим договором, неотложных технических и эксплуатационных работ, работ по ликвидации аварийных ситуаций.

2.2.6. Содержать в технически исправном состоянии внутриквартирные инженерные коммуникации и инженерное оборудование, находящиеся в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2.2.7. Осуществлять монтаж и демонтаж инженерного оборудования, в том числе индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, только по согласованию с Управляющей организацией, а при отсутствии согласования – самостоятельно нести риск при порче оборудования или его выходе из строя;

2.2.8. Сообщать об окончании монтажа индивидуального прибора учета в кратчайшие сроки для его осмотра и приемки на коммерческий учет Управляющей организацией.

2.2.9. Немедленно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправностей индивидуального прибора (приборов) учета потребления коммунальных услуг, выполняя за свой счет ремонт, поверку, с предоставлением допуска Управляющей организации для повторного принятия прибора на коммерческий учет в течение 45 календарных дней.

2.2.10. Предоставлять Управляющей организации доступ в помещение для проверки правильности снятия показаний приборов учета, их исправности, целостности на них пломб, не реже, чем 1 раз в 6 месяцев.

2.2.11. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника при его временном отсутствии на случай возникновения аварийных ситуаций, а при не предоставлении такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам, и их имуществу.

2.2.12. Соблюдать правила пользования и содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ, с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, правил пожарной безопасности, иных правовых актов в РФ, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- обеспечивать общественный порядок в местах общего пользования путем заключения договоров с соответствующими организациями, своевременно сообщать о нарушениях общественного порядка, способных повлечь ущерб для общего имущества, в указанные организации или органы внутренних дел;

ТОРЖА
НОМ ПОРЯ
М ЧИСЛЕ

ежно относиться к помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещениях
Собственников и обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные
меры к их устранению, и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в аварийную службу;

- не перекрывать доступ к любому инженерному и санитарно-техническому оборудованию, находящемуся в помещении Собственника, а в случае аварийной или не терпящей отлагательств ситуации, ликвидировать любые препятствия доступа к оборудованию за свой счет;
- бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, в других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- при проведении работ по ремонту, переустройству или перепланировке своих помещений, не производить складирование строительного мусора (в том числе дверей, окон) в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории, а вывозить его своими силами и за свой счет, либо оплачивать вывоз строительных отходов сверх платы, установленной настоящим договором;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения и установки решеток в коридорах, проходах, на лестничных клетках, запасных выходах, подвальных помещениях, выполнять другие требования пожарной безопасности и самостоятельно нести ответственность в случаях нарушения;
- содержать домашних животных при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных в городах и населенных пунктах, в том числе, не допускать выгул домашних животных в не отведенных местах;
- производить по мере необходимости и за свой счет текущий или капитальный ремонт инженерного и санитарно-технического оборудования, находящегося в помещении Собственника;
- обеспечить устранение за свой счет повреждений общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственников или пользователей помещений в многоквартирном доме.

2.2.13. Оказывать содействие Управляющей организации в принятии возможных мер по уменьшению общей задолженности Собственников по платежам, предусмотренным настоящим договором.

2.2.14. В целях доступности учета и контроля Собственниками жилых помещений исполнения настоящего договора, Собственники нежилых помещений обязуются заключить дополнительный договор с Управляющей организацией на оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома на условиях, предусмотренных настоящим договором, с учетом доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.2.15. Собственники обязуются:

- 2.2.15.1. выступать с инициативой организации и проведения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме не реже одного раза в год, с включением в повестку вопроса о приведении в соответствие между собой платежей по настоящему договору и объемов работ и услуг, указанных в Приложении № 1.
- 2.2.15.2. обязуются определить на общем собрании уполномоченного представителя собственников (старшего по дому) для представления интересов всех Собственников помещений перед Управляющей организацией, который, после утверждения его кандидатуры общим собранием, наделяется полномочиями принимать решения (за исключением вопросов, которые действующим законодательством отнесены к исключительной компетенции общего собрания собственников) по любым вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом и исполнением настоящего договора, в том числе:
 - принятие решения о целевом назначении экономии, полученной в результате эксплуатации общедомовых приборов учета (в случае отсутствия решения общего собрания);
 - изучение, анализ ежегодных отчетов Управляющей организации, иных документов, имеющих отношение к исполнению настоящего договора;
 - принятие участия при составлении годового плана работ по текущему ремонту и при ежегодном составлении Перечня работ и услуг;
 - инициатива проведения общего собрания по просьбе любого из Собственников или Управляющей организации;
 - оказание помощи при принятии мер к уменьшению общей задолженности по дому;
 - внесение предложений по благоустройству, текущему ремонту и содержанию многоквартирного дома.

2.2.15.3. При отказе старшего по дому исполнять возложенные на него обязательства, Собственники обязуются переизбрать старшего по дому в течение одного месяца, уведомив о новом выборе Управляющую организацию в течение пяти дней со дня выбора.

2.2.15.4. Своевременно принимать решения на Общем Собрании в отношении надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, в том числе по вопросам:

- установления очередности текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- изменение приоритетности направления денежных средств, поступающих от Собственников в соответствии с условиями настоящего договора;
- рассмотрение отчета Управляющей организации за прошедший год;
- целевое назначение экономии денежных средств, полученной в результате эксплуатации общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг;

иные решения, относящиеся к компетенции Общего Собрания.

2.2.15.5. Подписать тождественный экземпляр настоящего договора не позднее, чем за один месяц до вступления в силу, а в дальнейшем, в случае перехода права собственности – сообщать новому Собственнику необходимости подписания настоящего договора в течение одного месяца с момента государственной регистрации перехода права.

2.2.16. Собственники, наниматели несут иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация вправе:

3.1.1. Самостоятельно определять способы исполнения своих обязанностей по настоящему договору, в том числе самостоятельно определять подрядчиков (исполнителей) для выполнения соответствующих работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего договора.

3.1.2. В строгом соответствии с действующим законодательством осуществлять регистрационно-учетные функции паспортно-учетной работы, в том числе:

- заверять своей печатью и подписью специально назначенного лица справки о составе семьи и движении по квартире, иные справки и документы, выдаваемые Управляющей организацией по запросу Собственника, нанимателей, иного зарегистрированного лица, для предоставления в государственные, муниципальные и иные органы и организации, в том числе для предоставления в Управление федеральной регистрационной службы;
- принимать заявления о регистрации по месту жительства, по месту пребывания;
- выполнять иные регистрационно-учетные функции паспортно-учетной работы.

3.1.3. Заключать и сопровождать договоры с третьими лицами, необходимые для качественного выполнения услуг в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.4. Без предварительного уведомления приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации на оборудовании или инженерных коммуникациях до момента устранения возникших причин приостановления коммунальных услуг;
- возникновения стихийного бедствия или чрезвычайной ситуации, либо при необходимости их локализации и устранения.

3.1.5. Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг, предоставляемых в помещение Собственника, в случае неоплаты или неполной оплаты платежей, предусмотренных настоящим договором, в течение периода, превышающего 3 месяца.

3.1.6. Прекратить оказание услуг и выполнение работ или выполнять наиболее приоритетные и необходимые работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, если общая задолженность Собственников по многоквартирному дому превысит сумму, равную 2-ум (двум) месяцам начисления на многоквартирный дом.

3.1.7. Не оказывать услуг, в том числе дополнительных, Собственнику, нанимателю или иному пользователю помещений при несвоевременном и/или неполном внесении платы за жилое помещение по настоящему договору (свыше двухмесячного размера начисления).

3.1.8. Требовать возмещения убытков, возникших в связи с невнесением предусмотренных настоящим договором платежей, а так же, возникших в связи с обращением в суд за взысканием указанных платежей.

3.1.9. Обращаться в судебные органы за взысканием с Собственников, нанимателей, арендаторов, пользователей общим имуществом, платежей, предусмотренных настоящим договором, в порядке предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.1.10. При наличии индивидуального прибора (приборов) учета потребления коммунальных услуг в помещении Собственника или нанимателя, осуществлять не реже, чем 1 раз в 6 месяцев проверку правильности снятия Собственниками (нанимателями) показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а так же целостности на них пломб, согласованное с Собственником (нанимателем) время.

3.1.11. При наличии индивидуального прибора (приборов) учета потребления коммунальных услуг в помещении Собственника или нанимателя и при не предоставлении показаний прибора свыше 45 (сорока пяти дней), применяют правила, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством для приборов учета, вышедших из строя.

3.1.12. При выявлении нарушений, давать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством, направленные на устранение нарушений, допущенных Собственниками и иным пользователями помещений, в отношении общего имущества многоквартирного дома, его содержания и сохранности.

3.1.13. Заверять документы, не требующие нотариального или специального заверения.

3.1.14. Обращаться к физическим, юридическим лицам, в муниципальные, государственные, судебные и иные органы целью защиты прав Собственников помещений на общую долевую собственность общего имущества в многоквартирном доме и без доверенности представлять перед ними интересы Собственников по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, и иным вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.1.15. Оказывать за дополнительную плату услуги, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору, и иные услуги не связанные с содержанием общего имущества многоквартирного дома, оплата за которые не является частью платежей, предусмотренных настоящим договором.

Улленг
Собственники
государственна
действующим

16. Самостоятельно распоряжаться доходами, полученными в результате своей деятельности, не являющейся предметом настоящего договора, а также доходами, полученными в соответствии с Разделом настоящего договора «Порядок определения цены договора, порядок расчетов».

3.1.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2. Собственники, наниматели вправе:

3.2.1. Получать услуги по настоящему договору надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья, и причиняющие вреда имуществу, в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ею обязательств, устранения выявленных сторонам недостатков в предоставлении услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, неисправностей, аварий.

3.2.3. Требовать изменения размера платы за жилое помещение в порядке, установленном действующим законодательством РФ в случае, если Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы, утвержденные Приложением № 1 к настоящему договору, ненадлежащего качества.

3.2.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.5. При отсутствии задолженности по настоящему договору, обращаться к Управляющей организации за иными услугами, не входящими в цену настоящего договора, приведенные в Приложении № 2, за дополнительную плату: выдачу справок о составе семьи, о движении по квартире, об отсутствии задолженности, иных справок и документов; выполнении работ с инженерным и санитарно-техническим оборудованием не аварийного характера, находящегося внутри помещения Собственника или нанимателя; проведение комиссионных обследований помещения по заявлению Собственника или нанимателя; иные дополнительные услуги, не являющиеся предметом настоящего договора.

3.2.6. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством РФ общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.7. Собственники вправе:

3.2.7.1. изменять Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания Собственников.

3.2.7.2. принимать на общем собрании собственников решения о целевом назначении денежных средств сэкономленных в результате эксплуатации общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.

3.2.8. Собственники, наниматели реализуют иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

4.1. Собственники вправе осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством и (или) общим собранием Собственников в том числе: производить осмотры, составлять акты, запрашивать отчеты и иные сведения, имеющие отношение к общему имуществу, обращаться в государственные и иные органы.

4.2. Управляющая организация обязана представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за истекший календарный год по письменному заявлению Собственников, в порядке и на условиях, определенных общим собранием Собственников, но не ранее, чем за 15 дней до окончания первого квартала года, следующего за отчетным.

4.3. Старший по дому по истечении текущего месяца вправе запросить Акт выполненных работ и оказанных услуг за месяц. Акт выполненных работ и оказанных услуг старший по дому обязан проверить и подписать в течение трех дней момента получения. При отсутствии подписанного акта по истечении трех дней, работы и услуги считаются выполненными и оказанными.

4.4. Управляющая организация учитывает на едином счете поступления и расходы денежных средств, имеющих целевое назначение, и предназначенных для содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, а затем отражает в отчете:

- плату, начисленную и внесенную Собственниками и нанимателями за жилое помещение;
- плату, внесенную арендаторами, пользователями общего имущества многоквартирного дома;
- экономию денежных средств, полученную в результате эксплуатации общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг;
- расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества дома в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору, иные расходы, совершенные в соответствии с условиями настоящего договора;
- вознаграждение Управляющей организации за управление и организацию процесса содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома – 10% от начисленных платежей.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения (далее – плата за жилое помещение), из которой формируется цена настоящего договора, включает в себя: а) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома б) плату за коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора.

5.2. *Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома:*

5.2.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома для Собственников и нанимателей пропорционален размеру общей площади помещения Собственника (нанимателя), находящегося в многоквартирном доме и составляет на момент вступления настоящего договора в силу 11, 00 рублей за 1 кв.м. общей площади помещения в месяц.

5.2.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и Перечень услуг и работ (Приложение №1 к настоящему договору) действуют в течение одного года и подлежат ежегодному корректированию.

5.3. При определении размера платы за жилое помещение наиболее приоритетным является решение Общего собрания Собственников. В случае отсутствия решения Общего собрания применяются правила, установленные действующим законодательством и настоящим договором.

5.3. Плата за коммунальные услуги:

5.3.1. Размер платы коммунальные услуги, предоставляемые в помещения Собственников и нанимателей, определяется размере, порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, и подлежит корректировке один раз в год при наличии оснований, обусловленных общедомовым прибором учета соответствующего коммунального ресурса и действующим законодательством.

5.3.2. При отсутствии индивидуального прибора (приборов) учета потребления коммунальных услуг в помещении Собственника или нанимателя, оплата производится в соответствии с действующим законодательством РФ по нормативным тарифам.

5.3.3. При наличии индивидуального прибора (приборов) учета потребления коммунальных услуг в помещении Собственника или нанимателя, размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, по расчетам в соответствии с действующим законодательством.

5.3.4. В случае выхода индивидуального (квартирного) прибора учета из строя, при условии сообщения об этом в Управляющую организацию в сроки, предусмотренные настоящим договором и при условии осуществления Собственником или нанимателем всех необходимых активных действий для устранения неисправностей, плата за коммунальные услуги определяется исходя из средних показаний прибора учета за предыдущие 6 (шесть) месяцев. При этом, ремонтный период прибора учета не может превышать 45 (сорока пяти) дней. При превышении сроков ремонтного периода для расчетов применяются правила, предусмотренные для помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета (расчет по нормативным тарифам).

5.3.5. При наличии прибора (приборов) учета потребления коммунальных услуг в помещении Собственника или нанимателя, Управляющая организация производит перерасчет платы за коммунальные услуги по правилам, предусмотренным для помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета (по нормативным тарифам), в следующих случаях:

- отсутствие сведений об установке прибора учета свыше 45 (сорока пяти) дней;
- отсутствие сведений о показаниях индивидуального прибора (приборов) учета потребления коммунальных услуг свыше 45 (сорока пяти) дней;
- отсутствие письменного уведомления в адрес Управляющей организации о выходе прибора из строя свыше 1 (одного) месяца;
- нарушение пломбировки прибора (приборов) учета;
- несанкционированное вмешательство в работу индивидуального прибора учета;
- несоответствие прибора нормам точности;
- наличие врезок в трубопроводы, не предусмотренных проектом узла учета;
- иные нарушения правил эксплуатации индивидуального прибора учета.

5.3.6. При оборудовании приборами учета более 50 % помещений в многоквартирном доме, в оплату, вносимую по показаниям индивидуальных приборов учета, включаются расходы по потреблению коммунальных услуг на технические нужды, согласно нормативному расчету в соответствии с действующим законодательством.

5.3.7. Размер платы за электроэнергию в местах общего пользования для Собственников и нанимателей определяется в соответствии с тарифом, установленным действующим законодательством РФ, исходя из объемов, которые определяются показаниями прибора учета потребленной электроэнергии в местах общего пользования (при наличии), пропорционально общей площади помещения Собственника.

5.3.8. При изменении в установленном действующим законодательством порядке тарифов за потребленную электроэнергию в местах общего пользования, за коммунальные услуги, плата за жилое помещение подлежит перерасчету независимо от воли сторон настоящего договора, в соответствующей части платы за жилое помещение, являющейся коммунальной услугой.

5.4. Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем), устанавливается органом местного самоуправления для нанимателей муниципального жилищного фонда, пропорционально общей площади помещения, занимаемого нанимателем. Плата за наем не входит в цену настоящего договора.

5.5. Платежи по настоящему договору вносятся Управляющей организации Собственниками, нанимателями помещений муниципального жилищного фонда, арендаторами общего имущества, в полном объеме ежемесячно, не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.6. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется размером затрат, необходимых для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

5.7. Любые работы и услуги, не предусмотренные Приложением № 1 к настоящему договору, могут выполняться Управляющей организацией за дополнительную плату при условии утверждения работ, услуг и их стоимости общим собранием Собственников в порядке, установленном законодательством.

5.8. В целях надлежащего исполнения договора и обеспечения содержания общего имущества в соответствии с Приложением № 1 к договору, требованиями Собственников и законодательства РФ, Управляющая организация обязана произвести изменения размера платежей по настоящему договору путем применения соответствующего максимального индекса или индекса инфляции, при наличии условий:

5.8.1. Наличие в федеральном законодательстве указаний на изменение индекса инфляции, или в законодательстве Иркутской области или органов местного самоуправления указаний на изменение размера платы за жилое помещение на

70 с. 10
делается
73 в год
и

следующий календарный год или другой период, выраженное в рублях или в процентном отношении (индексом), или иным способом.

5.8.2. Отсутствие решения общего собрания Собственников об установлении размера платы за жилое помещение иного чем увеличенного на индекс инфляции, иного, чем установлено региональным или местным законодательством, в срок за два месяца до истечения одного года со дня введения последнего утвержденного или измененного размера платы за жилое помещение;

5.8.3. Извещение Собственников об изменении размера платежей по настоящему договору не менее чем за один месяц путем размещения информации в общедоступных местах, или в местах приема платежей.

5.9. Плата за содержание и ремонт телевизионных антенн и транслирующего оборудования – не входит в цену настоящего договора и вносится Собственниками на основании условий договоров, заключаемых в соответствии с условиями настоящего договора между Управляющей организацией и организацией, оказывающей соответствующие услуги.

5.10. Неиспользование помещений Собственниками и нанимателями, их временное отсутствие не являются основанием для изменения, перерасчета или невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

5.11. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, и их стоимость, не входят в стоимость настоящего договора и устанавливаются исключительно решением общего собрания, в том числе: виды необходимых работ, стоимость, порядок внесения платежей, организация, осуществляющая расчеты и рекомендации, связанные с капитальным ремонтом, иные вопросы капитального ремонта.

5.12. Плата за управление и организацию содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома (вознаграждение Управляющей организации) входит в цену настоящего договора и включена в размер платы за жилое помещение, как для Собственников, так и для нанимателей помещений муниципального жилищного фонда. Размер вознаграждения Управляющей организации за услуги по управлению многоквартирным домом составляет 10 (десять) процентов от суммы начисленных платежей за жилое помещение, от платежей, полученных в результате возмездного пользования общим имуществом, от средств, поступивших в качестве возмещения льгот, иных платежей, являющихся доходом данного многоквартирного дома за жилое помещение в месяц. Управляющая организация самостоятельно ежемесячно удерживает сумму вознаграждения в качестве авансового платежа. Сумма вознаграждения Управляющей организации отражается в отчете Управляющей организации.

5.13. Вышеуказанная плата за управление и организацию содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома является собственным доходом Управляющей организации, которым она распоряжается самостоятельно.

5.14. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, по оказанию жилищных коммунальных услуг, Собственник или наниматель, нарушивший сроки внесения платы, обязан уплатить пени в размере и порядке, установленными действующим законодательством РФ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору определяется согласно условиям настоящего договора, требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

6.2. Собственник вправе потребовать полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками оказанных услуг (выполненных работ). Управляющая организация отвечает за ущерб, причиненный Собственникам ее виновными действиями по настоящему договору в объеме взятых обязательств и в пределах границ эксплуатационной ответственности.

6.3. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

6.4. Управляющая организация вправе требовать полного возмещения убытков, причиненных в связи с заведомо ложным сообщением об аварийной ситуации, а так же в связи с заведомо ложными сообщениями о ненадлежащем исполнении настоящего договора Собственником или иным лицом, проживающим совместно с Собственником либо с разрешением Собственника.

6.5. Управляющая организация не отвечает за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома Собственников или третьих лиц в случае, если с ее стороны были приняты меры по установке замков в местах общего пользования (вход на чердак, в подвал, технические помещения и т.п.), но Собственники при этом имели ключи закрытым местам общего пользования.

6.6. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает по причине недостатка средств, поступающих Собственников и нанимателей на содержание и ремонт многоквартирного дома, либо вследствие отсутствия решений Общего Собрания Собственников, повлекшего ущерб.

6.7. Собственники и наниматели жилых помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, в случае, если по причине отсутствия Собственника или нанимателя не имелось доступа в помещения для устранения аварийной ситуации.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности:

- за действия, исполненные по решению (поручению) общего собрания Собственников;
- за противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в их помещениях;
- за использование Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства и/или условий настоящего договора;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть и устранить причины, вызвавшие эти аварии (засор, вандализм, поджог, кража и пр.);

-за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали содержание и ремонт, либо не внесли соответствующих изменений в условия настоящего договора или Приложения № 1 путем принятия решения общим собранием.

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

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего договора происходит в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору со стороны Собственников утверждаются и принимаются общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме, и вносятся в Протокол общего собрания, если иное не установлено условиями настоящего договора или решением общего собрания. Изменения условий договора при отсутствии решения Общего собрания допускается только с соблюдением правил, установленных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

7.3. Расторжение настоящего договора допускается при условии компенсации расходов и погашения задолженностей Собственников перед Управляющей организацией, в том числе инвестиционной составляющей, вложенной Управляющей организацией в содержание, ремонт, реконструкцию дома.

7.4. Договор или отдельные его части подлежат изменению независимо от соглашения Сторон в случае принятия закон или иного нормативного акта, устанавливающих иные, обязательные для Сторон правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Условия настоящего договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 ноября 2010 года.

8.2. Настоящий договор вступает в силу с момента распространения его условий на отношения Сторон.

8.3. Срок действия настоящего договора 1 (один) год с момента вступления в силу.

8.4. В случае, если за два месяца до истечения срока действия договора ни одна из сторон не заявит о его расторжении договор считается продленным на тот же срок, на тех же условиях, с учетом изменений, внесенных в договор за время его действия.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение № 1 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- Приложение № 2 – Перечень дополнительных платных услуг и работ;

- Приложение № 3 - Технический паспорт на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Иркутская область, город Ангарск, квартал 219, дом 10.

9.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

10. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

Региональное строительно-промышленное открытое акционерное общество «Дирекция Объединенных Строительных Трестов»

Адрес и реквизиты:

юридический адрес: 665816, Иркутская область, г.

Ангарск, 179 квартал, дом 17

почтовый адрес: 665816, Иркутская область,

г. Ангарск, 179 квартал, дом 17, а/я 295

факс (83955) 54-67-71, тел. (83955) 54-11-91

ИНН 3801071256

КПП 380101001

р/с 407028100183101011275

в Байкальский Банк СБ РФ, ОСБ 7690 г. Ангарск,

к/с 30101810900000000607

БИК 042520607

Генеральный директор:

Д.В. Карпущенко

М.П.

Собственник муниципального жилищного фонда

ДУМИ администрации города Ангарска, зарегистрированный 29.12.2005 ИФНС по г. Ангарску Иркутской области

Адрес и реквизиты:

665830, г. Ангарск, пр.К.Маркса, дом 19

тел/факс (395 5) 52-57-95

ОГРН 1053801125036, ИНН 3801079382

КПП 380101001, БИК 042520001

л/с 03922020051 в Управлении по экономике и финансам

администрации АМО (УФК по Иркутской области р/с

40204810800000000018 (Управление по экономике и финансам

л/с 002903020010) в ГРКЦ ГУ Банка России по Иркутской

области г. Иркутск



Алехина

Ф.И.О. Васильева Ирина Владимировна
г. Ангарск, 219 квартал, дом 10, квартира № 32/2
Доля в праве собственности 1/2
правоустанавливающий документы паспорт
25.03.1994 492 Омск & УВД г.р. Ангарск
Иркутской обл. 25.03.2002
Васильева И.В. 1 [подпись]

Ф.И.О. Васильева Ирина Владимировна
г. Ангарск, 219 квартал, дом 10, квартира № _____
Доля в праве собственности _____
правоустанавливающий документы _____

Ф.И.О. Виноков Александр Эдуардович
г. Ангарск, 219 квартал, дом 10, квартира № 6/3
Доля в праве собственности 1
правоустанавливающий документы паспорт
25.10.1981 455 УРМ России Иркутской
обл. г. Ангарск 24.08.2002
Виноков А.Э. 1 [подпись]

Ф.И.О. Винин Сергей Владимирович
г. Ангарск, 219 квартал, дом 10, квартира № 10/2
Доля в праве собственности 1/3
правоустанавливающий документы паспорт 25.09
332420 УРМ г. Ангарск Ангарского
района 14.02.2002
Винин С.В. 1 [подпись]

Ф.И.О. Винокова Марина Анатольевна
г. Ангарск, 219 квартал, дом 10, квартира № 2/1
Доля в праве собственности 1/3
правоустанавливающий документы паспорт 25.05
534201 УВД Омск г. Ангарск
Ир. обл. 28.01.2002
Винокова М.А. 1 [подпись]

Ф.И.О. Транезкиев Николай Владимирович
г. Ангарск, 219 квартал, дом 10, квартира № 3
Доля в праве собственности 1/2
правоустанавливающий документы паспорт 25.05
532648 г. Усолье-Сибирское УВД Иркутск обл.
25.05.06г.
Транезкиев Н.В. 1 [подпись]

Ф.И.О. Селина Анна Сергеевна
г. Ангарск, 219 квартал, дом 10, квартира № 12/1
Доля в праве собственности _____
правоустанавливающий документы паспорт 25.02
990041 Омск & УВД г. Ангарск Иркутск обл.
23.03.02г.
Селина А.С. 1 [подпись]

Ф.И.О. Минин Владимир Владимирович
г. Ангарск, 219 квартал, дом 10, квартира № 5/3
Доля в праве собственности 1,
правоустанавливающий документ паспорт 2503
№ 000393 Ал. д. УВД г. Ангарск
Иск от 15.05.02
Минин В.В. 1 / [подпись]

Ф.И.О. Синица Виктор Иванович
г. Ангарск, 219 квартал, дом 10, квартира № 23/3
Доля в праве собственности 1,
правоустанавливающий документ паспорт 2503
№ 534445 Ал. д. УВД г. Ангарск
Иск от 28.01.03
Синица В.И. 1 / [подпись]

Ф.И.О. Засименко Ольга Викторовна
г. Ангарск, 219 квартал, дом 10, квартира № 8/2
Доля в праве собственности 1/2,
правоустанавливающий документ паспорт 2501
№ 92 1541 Ал. д. УВД г. Ангарск
Иск от 12.11.01
Засименко О.В. 1 / [подпись]

Ф.И.О. _____
г. Ангарск, 219 квартал, дом 10, квартира № _____
Доля в праве собственности _____,
правоустанавливающий документ _____

_____ / _____

Ф.И.О. _____
г. Ангарск, 219 квартал, дом 10, квартира № _____
Доля в праве собственности _____,
правоустанавливающий документ _____

_____ / _____

Ф.И.О. _____
г. Ангарск, 219 квартал, дом 10, квартира № _____
Доля в праве собственности _____,
правоустанавливающий документ _____

_____ / _____

Ф.И.О. _____
г. Ангарск, 219 квартал, дом 10, квартира № _____
Доля в праве собственности _____,
правоустанавливающий документ _____

_____ / _____

Приложение №1
к договору
управления многоквартирным домом №10 квартала 219
города Ангарска от 01 ноября 2010г.

Перечень услуг и работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Иркутская область, город Ангарск, квартал 219, дом 10.

Перечень работ	Размер платы руб. 1 кв.м. в месяц	Годовая плата, в руб.	Периодичность выполнения работ	
В расчетах учтена тарифная ставка рабочего 1 разряда согласно отраслевому тарифному соглашению на 2009 год, равная 4500				
I. Содержание помещений общего пользования	3,65	348989,64		
1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования	2,91	277819,04	Уборка лестничных площадок и маршей нижних трех этажей – 3 раза в неделю	Уборка лестничных площадок и маршей выше третьего этажа – 2 раза в неделю
3. Очистка и влажная уборка мусорных камер	0,61	58324,30	Подметание и мытье полов мусороприемных камер – 4 раза в месяц	Мытье стен мусороприемных камер водой 1 раз в месяц в теплый период времени (май-сентябрь) или 5 раз в год
4. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	0,14	13132,44	Уборка загрузочных клапанов – 1 раз в месяц	
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	1,65	157437,75		
5. Подметание земельного участка в летний период	0,60	56981,77	Подметание земельного участка в летний период в дни с сильными осадками – 1 раз в трое суток	Подметание земельного участка в летний период в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см: территория 1 класса – 1 раз в трое суток; территория 2 класса – 1 раз в двое суток; территория 3 класса – 1 раз в сутки
6. Уборка мусора с газона	0,82	78301,16	2.3. уборка мусора с газона, в том числе – уборка газонов от листьев сучьев, мусора – 1 раз в месяц	Уборка газонов от случайного мусора – 3 раза в неделю
7. Очистка урн	0,13	12728,75	Очистка урн – 1 раз в сутки	
8. Уборка мусора на контейнерных площадках	0,002	146,607	Уборка мусора на контейнерных площадках – 1 раз в сутки	
9. Сдвигка и подметание снега при снегопаде при отсутствии снегопада	0,05	5242,86	Сдвигка и подметание территории в дни без снегопада: территория 1 класса – 1 раз в трое суток; территория 2 класса – 1 раз в двое суток; территория 3 класса – 1 раз в сутки	
10. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	0,04	4036,61	2.7. Сдвигка снега при снегопаде: территория 1 класса – 1 раз в три часа; территория 2 класса – 1 раз в два часа; территория 3 класса – 1 раз в час	2.8. Подметание снега при снегопаде территория 1 и 2 класса – 1 раз в сутки; территория 3 класса – 2 раза в сутки
Всего размер платы за содержание жилья	5,30	506752,08		
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	1,08	103262,69		
13. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	0,30	29011,90	1 раз в год	0,03 ухвата на 1 кв.м
14. Консервация и реконсервация системы отопления. Осмотр системы. Составление описи недостатков. Проведение необходимых ремонтных работ. Промывка системы.	0,28	26690,95	2 раза в год	
15. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	0,25	23903,40	По мере необходимости	до 3,5% стекол
16. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий. Ремонт и укрепление входных дверей	0,01	1160,48	2 раза в год	
17. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	0,23	22049,04	1 раз в три года	
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	1,83	175070,69		
18. Проведение технически осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электрических устройств		0		
Проверка исправности канализационных вытяжек	0,02	2320,95	2 раза в год	

Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	0,02	2320,95	12 раз в год
Замеры сопротивления изоляции проводов	0,79	75430,93	36 раз в год
19 Аварийное обслуживание	0,29	19405,74	Постоянно
22 Дератизация	0,57	54155,54	1 раз в год
23 Дезинсекция	0,22	21436,57	1 раз в год
Итого прямых затрат	8,21	784987,66	
V. Управленческие расходы (10 % от стоимости работ)	0,91	87008,38	
VI. Всего расходы	9,12	871996,03	
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения	9,12	871996,03	
12. Вывоз твердых бытовых отходов (с учетом захоронения ТБО)	1,88	179753,57	По договору
Всего с вывозом твердых бытовых отходов (с учетом захоронения ТБО)	11,00	1051749,60	

Управляющая организация

Региональное строительно-промышленное открытое акционерное общество «Дирекция Объединенных Строительных Трестов»

Адрес и реквизиты:

юридический адрес: 665816, Иркутская область, г. Ангарск, 179 квартал, дом 17
 почтовый адрес: 665816, Иркутская область, г. Ангарск, 179 квартал, дом 17, а/я 295
 факс (83955) 54-67-71, тел. (83955) 54-11-91
 ИНН 3801071256
 КПП 380101001
 р/с 407028100183101011275
 в Байкальский Банке СБ РФ, ОСБ 7690 г. Ангарск,
 к/с 30101810900000000607
 БИК 042520607

Генеральный директор

Д.В. Карпушенко

М.П.



Собственник муниципального жилищного фонда

ДУМИ администрации города Ангарска, зарегистрированный 29.12.2005 ИФНС по г. Ангарску Иркутской области

Адрес и реквизиты:

665830, г. Ангарск, пр.К.Маркса, дом 19
 тел/факс (395 5) 52-57-95
 ОГРН 1053801125036, ИНН 3801079382
 КПП 380101001, БИК 042520001
 л/с 03922020051 в Управлении по экономике и финансам администрации АМО (УФК по Иркутской области р/с 40204810800000000018 (Управление по экономике и финансам л/с 002903020010) в ГРКЦ ГУ Банка России по Иркутской области г. Иркутск

Исполнительный директор

/М.А. Алехина

