

Договор управления многоквартирным домом

город Ангарск

«27» апреля 2011 г.

РСРП ОАО «ДОСТ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Карпущенко Дмитрия Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Департамент по управлению муниципальным имуществом администрации города Ангарска в лице начальника Алехиной Марии Александровны., действующей на основании Положения о Департаменте, утвержденного решением Думы города Ангарска от 02.02.2011 № 568-53гД, именуемый в дальнейшем «Собственник» помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ангарск, квартал Б, дом № 13, с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории города Ангарска, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования город Ангарск.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственника, а также нанимателей жилых помещений на основании ордера или договоров найма (далее - Наниматели) в период срока действия настоящего Договора и с учётом его положений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника 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, указанного в п.2.3. настоящего Договора. Предоставляет коммунальные услуги Нанимателям, осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома:

2.2.1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями комнат, 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 оборудование, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме;

2.2.2. крыши;

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

2.2.4. 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);

2.2.5. 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);

2.2.6. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства;

2.2.7. 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;

2.2.8. 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;

2.2.9. 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.

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

2.3. 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, 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 обязана:

3.1.1. Осуществлять надлежащее содержание и 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», утвержденному по результатам проведения конкурса, а также иную деятельность, связанную с управлением многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора, а также требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.2. Самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц (Исполнители), обладающих необходимыми навыками, оборудованием, сертификатами, лицензиями и иными разрешительными документами, организовать надлежащее и своевременное предоставление:

- услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанному в Приложении № 1 настоящего Договора.

- коммунальных услуг надлежащего качества, необходимых для использования каждого помещения в многоквартирном доме по назначению, жизнеобеспечения Нанимателей и членов их семей: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление.

3.1.3. В случае оказания услуг и выполнения работ, указанных в Приложении № 1 настоящего Договора, не в полном объеме, несвоевременно и (или) с ненадлежащим качеством, устранить все выявленные недостатки за свой счет и/или произвести соответствующий перерасчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.4. В случае привлечения третьих лиц для оказания коммунальных услуг в разумные сроки заключить соответствующие договоры о поставке коммунальных услуг, необходимых для жизнеобеспечения Нанимателей и членов их семей, а также для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.5. Предоставлять Собственнику в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления, в том числе в случае заключения договоров, указанных в п. 3.1.4. настоящего Договора, по его заявлению.

3.1.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок и своевременного устранения аварий и иных неисправностей; информировать собственника о телефонах аварийных служб, разместив их на досках объявлений, расположенных во всех подъездах обслуживаемого многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи обслуживаемых многоквартирных жилых домов.

3.1.7. Организовать работу по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью Нанимателей (членов их семей) и пользующимся помещениями в этом многоквартирном доме лицам, а так же к порче их имущества.

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.8. В случае привлечения Исполнителей для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществлять контроль за соблюдением последними состава, объема и качества работ и услуг с правом подписания актов выполненных работ в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, условиями заключенных договоров с Исполнителями и условиями настоящего Договора.

3.1.9. Осуществлять отдельный учет денежных средств, направленных на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и денежных средств, поступивших от Нанимателей в качестве платы за оказываемые услуги и выполняемые работы по управлению многоквартирным домом.

3.1.10. Вести учет доходов и расходов по данному многоквартирному дому, а также необходимую документацию по содержанию и ремонту общего имущества

3.1.11. Осуществлять расчеты с организациями коммунального комплекса за предоставленные коммунальные услуги, третьими лицами по договорам, заключенным в целях содержания, текущего ремонта многоквартирного дома из денежных средств, поступающих от Нанимателей в качестве платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные платежи.

3.1.12. Сохранять конфиденциальность информации, касающейся личности Нанимателя (членов его семьи), в том числе не передавать ее иным лицам, без письменного разрешения Нанимателя (членов его семьи) или наличия иного законного основания.

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

3.1.14. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутримдомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. Предоставлять Собственнику информацию о техническом состоянии и технических характеристиках обслуживаемого многоквартирного дома, в том числе информацию об общей площади дома, в течение 5 рабочих дней с даты получения Управляющей организацией соответствующего заявления от Собственника.

3.1.15. Информировать в письменной форме Нанимателей об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.16. Представлять Нанимателям платежные документы по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги до первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.17. Осуществлять начисление и прием от Нанимателей платы за жилое помещение и коммунальные услуги (в соответствии с п. 4 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации) и перечислять поступившие платежи за наем жилого помещения Собственнику.

3.1.18. Письменно информировать Собственника муниципальных жилых помещений (наймодателя) о нарушениях, допущенных Нанимателями, которые являются основаниями для выселения из жилого помещения в судебном порядке.

3.1.19. Предоставлять Собственнику в течение 5 рабочих дней с даты письменного обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве, периодичности, исполнителях и иную информацию об оказываемых услугах и (или) выполненных работах.

3.1.20. Осуществлять мероприятия по взысканию с Нанимателей задолженности по оплате за жилое помещение в случае нарушения ими сроков оплаты, предусмотренных п. 5.6. настоящего Договора.

3.1.21. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.

Отчет предоставляется по форме, рекомендуемой Постановлением главы города Ангарска от 18.05.2010 № 706-г «О типовой форме ежегодного отчета управляющей

организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления».

3.1.22. Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

3.1.23. В течение тридцати календарных дней после расторжения настоящего договора, представить Собственнику письменный отчет о выполнении условий настоящего договора.

3.1.24. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать информационные и иные базы данных, отражающие состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами осмотра. Производить комиссионные обследования помещений с участием Собственника, нанимателей, в том числе после затопления, пожара, иных происшествий.

3.1.25. Информировать Нанимателей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного и иного оборудования в многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома, не менее чем за сутки, а в случае личного обращения – информировать немедленно.

3.1.26. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника, Нанимателей о причинах нарушения путем направления извещения в адрес Департамента по управлению муниципальным имуществом администрации города Ангарска, размещения соответствующей информации на досках объявлений многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании), - произвести перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения за текущий месяц.

3.1.27. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную законом продолжительность, обратиться в организацию коммунального комплекса с целью произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.28. При необходимости проведения запланированных работ в помещении Нанимателя, не позднее 3 рабочих дней до начала проведения работ согласовать с ним дату и время доступа в жилое помещение путем направления почтой письменного сообщения с уведомлением о получении, либо личного вручения уведомления о проведении работ внутри помещения. При этом в уведомлении должна быть указана следующая информация: предполагаемые дата и время проведения работ; номер телефона по которому Наниматель вправе согласовать иную дату и время проведения работ; вид работ, который будет проводиться; сроки проведения работ должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.29. По требованию Нанимателя производить сверку платы за жилое помещение, коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, настоящим Правилам и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).

Еженедельно снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.30. Производить обследование многоквартирного дома и вносить предложения Собственнику о порядке, размере и сроках оплаты расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроках начала и окончания капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта и организации его исполнения.

3.1.31. Соблюдать требования постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению,

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3.1.32. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, Нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.33. По требованию Нанимателей выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.35. Контролировать выполнение Нанимателями и иными пользователями помещений обязанностей по надлежащему содержанию и пользованию общим имуществом и занимаемым ими жилым помещением. Сообщать Собственнику о допущенных Нанимателями нарушениях по содержанию и пользованию общим имуществом, а также жилым помещением.

3.1.36. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника, Нанимателей.

3.1.37. Предоставлять по запросам Собственника документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.38. При поступлении коммерческих предложений по использованию общего имущества многоквартирного дома направить уведомление Собственнику в течение пяти рабочих дней.

3.1.39. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств гарантировать его ежемесячное возобновление.

3.2. Наниматели обязуются:

3.2.1. Своевременно, т.е. ежемесячно, до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.2. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права по льготы.

3.2.3. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем и проведения работ, предусмотренных настоящим Договором, в том числе неотложных технических и эксплуатационных работ, а также работ по ликвидации аварийных ситуаций.

3.2.4. Устранять за свой счет все повреждения жилого помещения, или производить оплату ремонта или замену поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, входящих в состав общего имущества, если указанные повреждения произошли по вине Нанимателей либо членов их семьи.

3.2.5. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах для проживания, относящихся к содержанию дома, двора, квартиры.

3.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности, пользования и содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормами действующего законодательства:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- обеспечивать общественный порядок в местах общего пользования, а также в жилом помещении;
- обеспечивать сохранность помещения, санитарно-технического и иного оборудования в местах общего пользования;
- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;
- соблюдать права и законные интересы соседей.

3.2.7. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Обеспечить в многоквартирном доме условия, необходимые для соблюдения правил пожарной безопасности.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Принимать от нанимателей плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.1.2. Предъявлять к нанимателям иски (заявления о выдаче судебного приказа) о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги в случае их несвоевременной или неполной оплаты.

4.1.3. Самостоятельно определять способы исполнения своих прав и обязанностей по настоящему договору, действуя в интересах Собственников определять круг организаций и третьих лиц, осуществляющих содержание, текущий и капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.1.4. Осуществлять контроль соблюдения третьими лицами уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям настоящего Договора.

4.1.5. Предупреждать Нанимателей о необходимости устранения допущенных нарушений и сообщать Собственнику о нарушениях, допущенных Нанимателями.

4.1.6. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилых помещениях Нанимателей, извещая о дате и времени осмотра.

4.1.7. Получать вознаграждения в соответствии условиями настоящего Договора.

4.1.8. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае наличия у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.1.9. Оказывать за дополнительную плату услуги, не предусмотренные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4.1.10. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Наниматели имеют право:

4.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.2.2. Требовать от Управляющей организации произвести перерасчет платежей за коммунальные услуги вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных коммунальных услуг в размере и порядке, определяемом действующим законодательством либо обратиться в организацию коммунального комплекса с целью производства перерасчета.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за жилое помещение в случае неоказания части услуг и /или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

4.2.4. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.3. Собственник имеет право:

4.3.1. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.2. На получение от управляющей организацией платы за пользование жилым помещением (платы за наем) путем перечисления на расчетный счет.

4.3.3. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий.

4.3.4. Требовать надлежащего исполнения обязательств за счет средств обеспечения исполнения обязательств.

4.3.5. Пользоваться иными правами, предусмотренными действующим законодательством.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается по результатам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления муниципального образования города Ангарска в порядке, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества _____
- стоимостью коммунальных услуг _____.

5.3. Размер платы за жилое помещение устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Нанимателя в праве пользования общим имуществом (стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества) в размере **31,22 руб. (тридцать один рубль 22 копейки)** в месяц за один кв.м общей площади помещения Нанимателя.

Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) устанавливается органом местного самоуправления и не входит в цену настоящего Договора.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется, исходя из фактического потребления коммунальных услуг, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченным органом в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством. При наличии индивидуального прибора учета потребления коммунальных услуг в помещении Нанимателя, размер платы определяется исходя из показаний приборов учета.

5.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на счет ИНН 3801071256, КПП 380101001, р/с 407028100183101011275 в Байкальский Банк СБ РФ, ОСБ 7690 г. Ангарска, кор/счет 30101810900000000607, БИК 042520607.

5.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.19 настоящего Договора.

5.7. Неиспользование помещений Нанимателями не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307.

5.8. В случае изменения в установленном законом порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня установления органом регулирования соответствующих тарифов.

5.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5.10. В целях надлежащего исполнения договора и обеспечения содержания имущества в соответствии с Приложением № 1 к договору Управляющая организация вправе произвести изменение размера платежей по настоящему договору, которые действовали в течение одного года, путем применения соответствующего максимального индекса или индекса инфляции при условии:

- Наличии в федеральном законодательством указаний на изменение индекса инфляции или в законодательстве Иркутской области или органа местного самоуправления указаний на изменение размера платы за жилое помещение на следующий календарный год, выраженное в рублях или в процентном отношении (индексом) или иным способом;

- Извещения Собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем за 30 дней до применения измененного размера платы при условии истечения срока действия размера платы, установленного на общем собрании собственников.

5.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту жилого помещения в многоквартирном доме, указанных в приложениях к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Собственник, Наниматели вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора и требовать от Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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 РФ от 23.05.2006 № 307.

5.13. 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 содержание и ремонт жилого помещения. Размер вознаграждения Управляющей организации составляет 10 % от суммы начисленных платежей за содержание и ремонт жилого помещения. Управляющая организация самостоятельно ежемесячно удерживает сумму вознаграждения в качестве авансового платежа. Сумма вознаграждения Управляющей организации отражается в отчете Управляющей организации.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником посредством:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- предоставления в течение 3 рабочих дней Управляющей организацией по письменному заявлению Собственника документов, связанных с выполнением обязательств по настоящему договору;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. 6.2 настоящего раздела Договора;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставленных коммунальных услуг, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника, жизни, здоровью и (или) имуществу Нанимателей, Собственники и (или) Наниматели, вправе в присутствии представителя управляющей организации составить акт о нарушении условий Договора.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6.3. Управляющая организация в течение первого квартала текущего года представляет Собственнику отчет о выполнении настоящего договора.

Управляющая организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с настоящим Договором.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору определяется согласно условиям Договора, а также требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного имуществу Собственника, жизни, здоровью или имуществу Нанимателей;

- возмещения убытков, причинных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязанностей;

- компенсации морального вреда.

7.3. Собственник, Наниматели вправе потребовать полного возмещения убытков, причиненных им в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

7.4. Ответственность по сделкам, совершаемым Управляющей организацией со сторонними организациями (Исполнителями), самостоятельно несёт Управляющая организация.

7.5. При нарушении Нанимателями обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последние несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.6. Собственник, Наниматели несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложениях к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании акта, предусмотренного п. 6.2. настоящего Договора.

7.8. 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 2006 № 307.

7.9. 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 13.08.2006 № 491.

7.10. Наниматели 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.

7.11. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный имуществу Собственника, жизни, здоровью или имуществу Нанимателей, если негативные последствия произошли вследствие действия непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.) или вины Нанимателей.

7.12. Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (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.

8. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА, СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор заключен по результатам проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ангарск, квартал Б, дом № 13.

8.2. Настоящий договор вступает в силу с «27» апреля 2011 года и действует до «26» апреля 2014 года.

8.3. При переходе прав собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязанность по исполнению и подписанию настоящего договора.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

9.2.1. По соглашению сторон.

9.2.2. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения путем уведомления Управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть уведомлен не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.2.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

9.2.4. В связи с окончанием срока действия. В случае если другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом по результатам проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом срок действия настоящего Договора продлевается на 3 месяца.

9.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Нанимателями.

Расторжение Договора не является основанием для Нанимателей в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.3. В случае переплаты Нанимателем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязуется вернуть указанные средства Нанимателю.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон

обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на 11 листах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

11.3. Настоящий договор имеет 2 Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Иркутская область, город Ангарск, квартал Б, дом № 13.

- Приложение № 2 Технический паспорт на многоквартирный дом.

- Приложение № 3 Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Собственник:

ДУМИ администрации города Ангарска: 665830, г. Ангарск,
Пр. К. Маркса, 19

Тел./факс (3955) 52-57-95

ОГРН 105801125036, ИНН 3801079382

КПП 380101001, БИК 04250001

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

Управляющая организация:

РСП ОАО «ДОСТ»

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 (3955)54-67-71, тел. (3955)54-11-91
ИНН 3801071256 КПП 380101001

р/с 407028100183101011275 Байкальский
Банк СБ РФ, ОСБ 7690 г Ангарска, к/с
30101810900000000607

БИК 042520607

Начальник:



М.А. Алехина

Генеральный директор:



Д.В. Карпущенко

ПЕРЕЧЕНЬ

Обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Ангарск , Б квартал, дом №13.
являющимся объектом конкурса

Наименование работ	Периодичность	Годовая плата	Стоимость на 1 кв.м. площади (рублей в месяц)
I. Содержание помещений общего пользования			
Мытье полов во всех помещениях общего пользования	1 раз в неделю	56067,91	2,70
Мытье санитарного узла и кухни	Ежедневно	25488,00	1,23
Влажная протирка отопительных приборов (радиаторы)	4 раза в год	67,26	0,003
Мытье окон	2 раза в год	283,20	0,014
Обметание пыли с потолков	2 раза в год	1003,59	0,048
Подметание полов во всех помещениях общего пользования	2 раза в неделю	48841,38	2,35
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме			
Подметание внутриквартальных проездов	4 раза в неделю	65766,66	3,17
Уборка мусора с газона, кошение в летний период	4 раза в неделю	36794,09	1,77
	Кошение 3 раза за сезон	5577,27	0,27
Уборка мусора на контейнерных площадках	2 раза в неделю	2221,78	0,11
Очистка урн	Ежедневно	1199,81	0,06
Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 4-х часов после начала снегопада	54449,39	2,62
Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в месяц	8513,63	0,41

Вывоз твердых бытовых отходов	2 раза в неделю	74792,16	3,60
II. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			
Консервация системы отопления на летний период	1 раз в год	286,02	0,014
Промывка системы отопления после окончания отопительного сезона	1 раз в год	1729,75	0,08
Подготовка (мелкий ремонт) индивидуального теплового пункта к отопительному сезону, ревизия арматуры, замена задвижки Проведение гидравлического испытания системы отопления и теплового пункта	1 раз в год	20000,00	0,96
Мелкий ремонт дверей и окон (замена разбитых стекол и окон), полов в местах общего пользования	2 раза в год	2451,31	0,118
		9970,05	0,480
Ремонт кровли и водоотводящих устройств, в том числе ремонт слуховых окон и жалюзийных заполнений, колен, воронок, прямых звеньев	По мере необходимости	2253,59	0,108
Ремонт и покраска фасадов, в том числе восстановление герметизации между цоколем и отмосткой, ремонт просевшей отмостки, ремонт разрушенного цоколя	1 раз в год	4092,20	0,20
	1 раз в год	4119,85	0,20
Расконсервация системы отопления к отопительному сезону	1 раз в год	286,02	0,01
Восстановление изоляции и покраска антикоррозионными составами	1 раз в год	1125,85	0,05
Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	1 раз в год	1003,53	0,05
Утепление и прочистка вентканалов, канализационных вытяжек	2 раза в год	625,12	0,03

Ремонт и замена участков электропроводки, проведение испытания, восстановление дворового освещения	По мере необходимости	394,50	0,02
III. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт			
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств и систем вентиляции, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации	По мере необходимости (3 заявки)	3725,73	0,18
Снятие показаний в контрольных точках	По мере необходимости	1970,08	0,09
Ремонт, замена трубопроводов и запорно-регулирующей арматуры системы отопления. Демонтаж трубопроводов отопления различного диаметра (демонтаж арматуры различного диаметра) монтаж трубопроводов отопления различного диаметра (монтаж арматуры различного диаметра)	По мере необходимости	60457,00	2,91
Ремонт, замена участков сетей горячего, холодного водоснабжения и запорно-регулирующей арматуры. Демонтаж трубопроводов горячего и холодного водоснабжения различного диаметра (демонтаж арматуры различного диаметра) монтаж трубопроводов горячего и холодного водоснабжения различного диаметра (монтаж арматуры различного диаметра)	По мере необходимости	112188,24	5,40

Аварийное обслуживание – устранение течей и неисправностей на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения	По мере необходимости (3 заявки)	200,57	0,01
Обслуживание газовых (электрических) плит	Постоянно	5348,64	0,26
Дератизация	2 раза в год	12465,36	0,60
Дезинсекция	3 раза в год	22853,16	1,10

648612,72

31,22

Собственник:
ДУМИ администрации города
Ангарска

Управляющая организация: ОАО РСП
"ДОСТ"

Начальник:



М.А. Алехина

Генеральный директор



Д.В. Карпушенко