

ДОГОВОР № 127/14-У
управления многоквартирным домом

«29» декабря 2014г.

г. Ангарск

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКом», именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице директора Распутина Константина Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Собственники многоквартирного дома в лице уполномоченного собственника, а именно:** кв. 9, для подписания договора управления многоквартирным домом № 18 микрорайона ба г. Ангарска, Иркутской обл., от имени всех собственников с другой стороны, вместе именуемые стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические помещения в данном доме оборудованные (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В состав общего имущества включаются 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, согласно технической документации.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается 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.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Внешней границей сетей электроснабжения является вводное устройство, тепло-, водоснабжения – внешняя граница стены многоквартирного дома, водоотведения, - стена 1 колодца на выпуске.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Плата за жилое и нежилое помещение - включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе плату за обслуживание сетей внутридомового газового оборудования, внутридомового освещения мест общего пользования, вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание общедомовых приборов учета.

Плата за коммунальные услуги - включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление при наличии заключенного договора с ресурсоснабжающей организацией.

Размер платы за коммунальные услуги, при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Плата за прочие услуги – разовые услуги, оказываемые Собственникам по расценкам, утвержденным с Управляющей организацией (перепланировки, акты технического состояния) и другие услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников.

Управление многоквартирным домом - осуществление технического, финансового планирования и контроля работ, обеспечивающих сохранность или улучшение переданного в управление недвижимого имущества, организация содержания и ремонта жилья, а также предоставления коммунальных услуг, установленных объемов и качества, в рамках взаимоотношений со смежными организациями и поставщиками товаров и услуг; все виды работ с собственниками, нанимателями и арендаторами.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, управляющее многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Исполнитель - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющее содержание общего имущества многоквартирного дома и (или) предоставление

- информировать в письменной форме Собственников об изменении тарифов по оплате за ремонт и содержание жилья, а также по оплате за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере путем вывешивания объявления на 1 этажах в подъездах многоквартирного дома;
 - осуществлять расчеты платы за жилое и нежилое помещение и коммунальные услуги от Собственников, а также, в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, от нанимателей жилых помещений, а также арендаторов нежилых помещений;
 - требовать, в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, от Собственника помещений государственного или муниципального жилищного фонда в Многоквартирном доме в согласованном порядке доплаты, по установленному размеру платы, в случае если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором;
 - требовать платы от Собственников, в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов;
 - осуществлять открытие и ведение лицевых счетов, ведение домовых книг, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о регистрации, а также выполнять комплекс мероприятий по постановке и снятию граждан с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства;
 - не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания;
 - осуществлять расчеты за предоставленные коммунальные услуги из денежных средств, поступающих от Собственников в качестве платы за коммунальные платежи;
 - осуществлять расчеты за предоставленные услуги по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома из денежных средств, поступающих от Собственников в качестве платы за жилые помещения, оставшихся после удержания управленческого вознаграждения;
 - своевременно проводить технические осмотры многоквартирного дома, по требованию Собственников результаты осмотров предоставлять уполномоченному представителю Собственников;
 - осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пункта 10.4. договора;
 - рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать конфликтные ситуации;
 - от имени собственников многоквартирного дома заключать договоры аренды на общее имущество многоквартирного дома.
- 3.1.3. Предоставлять гражданам, проживающим в жилых помещениях, следующую информацию:
- перечень работ и услуг, оказываемых в счет установленной ежемесячной платы за жилое помещение, коммунальные услуги и их стоимость;
 - перечень Исполнителей услуг;
 - о телефонах аварийных служб;
 - своевременно извещать жильцов о приостановке предоставления коммунальных услуг, путем вывешивания объявлений на досках объявлений в подъездах и в кассах приема платежей;
 - перечень и стоимость работ и услуг по заказам и за счёт дополнительного финансирования Собственниками;
 - порядок и условия выполнения работ и услуг по заказам и за счет дополнительного финансирования Собственниками;
 - нормативы предоставления жилищно-коммунальных услуг, установленные согласно действующему законодательству Российской Федерации;
 - размер тарифов, установленных для населения в соответствии с действующим законодательством РФ, по каждому виду услуг;
 - по требованию собственника выдавать справки соответствующих форм (абз.8 п.3.1.2.).
- 3.1.4. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующего согласования с членами совета дома. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников направляются на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома за вычетом управленческого вознаграждения.
- 3.1.5. Уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации Многоквартирного дома.
- 3.1.6. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок на неисправность конструктивных элементов, инженерного оборудования и незамедлительного устранения неисправностей и аварий.
- 3.1.7. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на дом и земельный участок, вносить в них изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров.
- 3.1.7. Вести учет бухгалтерской документации, учет регистрации и снятия граждан с регистрации по месту пребывания и месту жительства, оформление и внесение изменений в поквартирные карточки на жилые помещения.
- 3.1.8. Осуществлять отдельный учет денежных средств, поступивших от Собственников на оплату коммунальных услуг, оплату за жилое и нежилое помещение, арендной платы и денежных средств, поступивших от Собственников и арендаторов на управленческое вознаграждение.
- 3.1.9. Осуществлять мероприятия по взысканию с Собственников задолженности по оплате за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, в случае нарушения ими сроков оплаты, предусмотренных п. 6.6. настоящего договора:
- при просрочке оплаты выдавать Собственникам предупреждения о необходимости погашения суммы долга;
 - при просрочке оплаты свыше 3-х месяцев обращаться в суд с исковыми заявлениями и заявлениями о выдаче судебного приказа о взыскании суммы долга.
- 3.1.10. Управляющая компания обязана представлять Собственникам до 1 апреля каждого календарного года Отчет о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества дома за предыдущий календарный год.

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами или отходами помещения общего пользования;
- обеспечить свободный доступ к инженерным сетям (наглухо не закрывать инженерные отверстия (штрабы) по которым проходят инженерные сети);
- не допускать в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- информировать Управляющую организацию о производстве работ по переустройству и перепланировке помещения;
- не выполнять текущий ремонт конструкций, ослабляющих несущую способность конструкций, которые следует производить только по проекту;
- не заделывать наглухо в стенах или фундаменте выводы сантехнических коммуникаций;
- не вскрывать железобетонные элементы (стойки, ригели, панели) и обнажать арматуру, если это не вызвано необходимостью усиления конструкций.

3.2.6. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение:

- представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, а также находящегося в нем инженерного оборудования, приборов учета и контроля, по согласованному заранее времени посещения;
- работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

3.2.7. Устранять за свой счет все повреждения жилого помещения, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо других лиц, совместно с ним проживающих.

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

3.2.9. Предоставить Управляющей организации право на сверку и подпись актов с ресурсоснабжающими организациями - поставщиками коммунальных услуг о фактическом объеме и качестве услуг.

3.2.10. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, адреса, или телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

3.2.11. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством.

3.2.12. При выборе и утверждении собственниками жилых помещений многоквартирного дома тарифа за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома путем проведения общего собрания собственников многоквартирного дома ознакомить Управляющую организацию со всей документацией связанной с проведением такого собрания.

3.2.13. В срок до последнего дня второго квартала утвердить отчет Управляющей организации и предоставить в Управляющую организацию решение собственников об утверждении отчета Управляющей организации, оформленное в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ. Если в установленный срок в Управляющую организацию не поступит решение об утверждении отчета или мотивированный отказ об утверждении отчета, то отчет считается утвержденным Собственниками в редакции Управляющей организации.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1 Управляющая организация имеет право:

- 4.1.1. Принимать от Собственников и нанимателей плату за жилое и нежилое помещение, коммунальные услуги, а также за прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором.
- 4.1.2. Предъявлять к Собственникам (нанимателям) помещений иски о взыскании задолженности по оплате за жилое и нежилое помещение, коммунальные и прочие услуги в случае их несвоевременной или неполной оплаты, с учетом п. 6.8. настоящего договора.
- 4.1.3. По своему усмотрению самостоятельно определять способы исполнения своих прав и обязанностей по настоящему договору, действуя в интересах Собственников, определять круг организаций и иных лиц, осуществляющих содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома.
- 4.1.4. Осуществлять контроль соблюдения Исполнителями (подрядными, в том числе специализированными организациями) уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров.
- 4.1.5. Выходить к наймодателю с обоснованными предложениями о расторжении договора найма в случае нарушения нанимателем правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты жилого помещения, коммунальных и прочих услуг.
- 4.1.6. Денежные средства, поступившие от Собственников Управляющей организации за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, составляющие 10 % от суммы поступивших платежей за жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме и арендной платы считать своими доходами.
- 4.1.7. Предупреждать Собственников и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных Собственниками и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием жилых помещений не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.
- 4.1.8. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилых помещениях Собственников,

коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, устанавливаемым в соответствии с действующим законодательством РФ, с учетом количества проживающих (зарегистрированных) граждан.

6.4. Собственники обязаны ежегодно устанавливать объем и стоимость работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий год. В случае если Собственниками не будет определен объем и стоимость работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (не будет утверждено Приложение № 2 к настоящему договору) на следующий год, размер платы за жилое помещение, коммунальные услуги ежегодно подлежит увеличению (индексации) в соответствии с Федеральным Законом РФ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», Постановлением Правительства РФ «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг», и Приказами Федеральной службы по тарифам «Об утверждении индексов максимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса с учетом надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, предельных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, а также предельных максимальных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, а также предельных максимальных уровней тарифов на тепловую энергию, за исключением производимой электростанциями, осуществляющими производство электростанциями, осуществляющими производство в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии», а также Управляющая организация руководствуется рекомендациями, предусмотренными правовыми актами органов местного самоуправления.

6.5. Управляющая организация ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, предъявляет Собственникам счета на оплату, в которых указываются расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилого помещения и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных в соответствии с п. 6.8. настоящего Договора пеней.

6.6. Плата за жилое помещение, поставленные коммунальные и прочие услуги вносится Собственниками не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.7. Не использование помещений Собственниками не является основанием для невнесения платы за жилое помещение, а также за коммунальные и прочие услуги.

6.8. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги (должники) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 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.

6.9. В случае отсутствия в жилом помещении зарегистрированных лиц и не предоставления документов, подтверждающих фактическое не проживание граждан, а так же при отсутствии в жилом помещении приборов учета плата за коммунальные услуги взимается как с 1 человека.

6.10. Вознаграждение Управляющей организации за услуги и работы по управлению многоквартирным домом составляет 10 % от суммы начисленных платежей за жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, прочие услуги и арендной платы.

Управляющая организация ежемесячно удерживает сумму причитающегося ей вознаграждения в качестве авансового платежа за услуги по управлению многоквартирным домом.

Оставшиеся денежные средства направляются соответствующим организациям, оказывающим услуги по договорам, заключенным Управляющей организацией согласно п. 3.1.1. настоящего договора.

6.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов. В случае изменения тарифов, Собственник обязан доплатить недостающую разницу между внесенной предоплатой и фактически начисленной платой за содержание и ремонт многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений и доверенными ими лицами в соответствии с их полномочиями, а в случаях, предусмотренных условиями настоящего Договора, - членами совета дома или организациями города Ангарска и (или) Ангарского муниципального образования.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения членами совета дома от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 20 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки членами совета дома объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем составления двустороннего акта);
- участия членов совета дома по согласованию с Управляющей организацией в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия членов совета дома по согласованию с Управляющей организацией в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой

письмом, телефонограммой, телефаксом, по адресу, указанному в настоящем договоре.
10.6. Спорные вопросы, возникающие в ходе выполнения договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.
В случае невозможности разрешения Сторонами спора, спор подлежит разрешению Ангарским городским судом Иркутской области.

Управляющая организация:
ООО «ЖилКом»
Юр. адрес: 665821 г. Ангарск, 279 квартал, 5 стр., 3 оф.,
а/я 5579
ИНН 3801125977
Р/с 4070 2810 0211 1000 7737
В Филиал № 5440 ВТБ 24 (ЗАО) г. Новосибирск
К/с 30101810450040000751
БИК 045004751

Уполномоченный собственник для подписания договора
управления многоквартирным домом

6^а-18-9 /

ЧШВ

Директор

Распутин К.А.

