

2015.02.25

ДОГОВОР № 1

управления многоквартирным домом (между управляющей компанией и собственниками помещений).

г. Татарск, Новосибирской области

Иван Николаевич 2015 года

Муниципальное унитарное предприятие « Муниципальная управляющая компания» города Татарска Новосибирской области, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», имеющее лицензию № 054-000143 от 30 апреля 2015 г. на управление многоквартирными домами, в лице директора Евровой Людмилы Владимировны, действующей на основании Устава, трудового договора № 1 от 12 февраля 2015 г. и квалификационного аттестата № 054-0003999 от 26 марта 2015 г., с одной стороны, и собственники жилых квартир дома № 26 по ул. Гоголя города Татарска в лице председателя Совета многоквартирного дома Пикалина Анатолия Владимировича, действующего на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу : Новосибирская область, город Татарск, улица Гоголя, 26 № 1 от 23.09. 2015 года, именуемые в дальнейшем «Собственник», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор(далее Договор) о нижеследующем :

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника жилищными и коммунальными услугами.

1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

1.4. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражены в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение 1). Акт оценки технического состояния жилого дома составляется при передаче дома в управление Управляющей организации, а также при расторжении настоящего договора по соответствующим основаниям.

1.5. Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги (электроснабжения, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления) в пределах границ эксплуатационной ответственности, указанных в Приложении № 4 настоящего договора, путем заключения с ресурсоснабжающей организацией договоров на приобретение всех коммунальных ресурсов, предоставление которых возможно исходя из степени благоустройства многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг Собственнику (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Предоставление коммунальных услуг Собственнику осуществляется согласно перечня и в соответствии с требованиями к качеству услуг на основании действующего законодательства РФ. Перечень коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение мест общего пользования.

2.3. Предоставление обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме Собственнику осуществляется согласно перечня (приложение № 2) и в соответствии с требованиями к качеству работ и услуг на основании действующего законодательства РФ.

Собственник

Иван Николаевич

Управляющая организация

Иван Николаевич

3.1.13. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством .

3.2. Обязанности Управляющей организации:

3.2.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.2.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, проживающих в жилых помещениях, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2.3. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ.

3.2.4. Организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006г. № 307:

а) заключать от имени Собственника договоры с организациями-поставщиками коммунальных услуг;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.2.5. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491:

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) подготавливать и предоставлять Собственнику предложения: о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения, по переселению собственников и нанимателей из подлежащего капитальному ремонту помещения в помещения маневренного фонда на время капитального ремонта, если работы по ремонту не могут быть проведены без переселения, а также предложения по предоставлению гражданам другого помещения, если жилое помещение, занимаемое ими в подлежащем капитальному ремонту доме, не может быть сохранено в результате такого ремонта;

е) осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

ж) обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

з) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

и) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома в соответствии с результатами осмотра.

3.2.6. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных и муниципальных органах и других организациях.

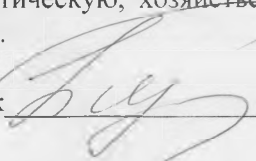
3.2.7. Обеспечивать сохранность и надлежащие использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.2.8. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.


3.2.9. Обеспечивать Собственника информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.2.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

Собственник



Управляющая организация



3.2.11. Производить начисления, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет в срок до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.2.12. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.2.13. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.2.14. Рассматривать обращения Собственника и иных Нанимателей и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.2.15. Информировать Собственника по его инициативе о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.16. Своевременно, руководствуясь указаниями Собственника, выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом. Указания Собственника должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

3.2.17. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

4.1.2. требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

4.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.1.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, общего имущества многоквартирного дома, а также об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Знакомиться с договорами, заключенными в целях реализации настоящего Договора Управляющей организацией.

4.1.6. Получать информацию по инициативе Собственника о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.7. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленной информации в течение 3-х дней после ее представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, информация (отчет) считается принятой Собственником.

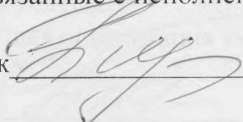
4.1.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.9. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения мест общего пользования, отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией. При наличии письменного заявления Собственника помещения в Управляющую организацию о приостановке подачи в многоквартирный дом холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения мест общего пользования, отопления, Управляющая компания не несет ответственности перед собственниками помещений многоквартирного дома за перерыв снабжения коммунальными услугами.

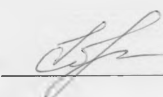
4.1.10. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.11. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа собственников или через Совет многоквартирного дома. Требовать от Управляющей организации в пятидневный срок представлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

Собственник



Управляющая организация



4.1.12. Вносить предложение о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

4.1.13. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственниками обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые жилищно-коммунальные услуги.

4.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за оказываемые жилищно-коммунальные услуги.

4.2.6. В случае непредставления Собственником или Нанимателем до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты жилищно-коммунальных услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления Собственником сведений о показаниях приборов учета

4.2.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.9. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия договоров.

4.2.10. Предоставлять заказчику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется в письменном виде по требованию Заказчика. Форма отчета – в соответствии с действующим законодательством. Отчет размещается одним из следующих способов: на досках объявлений в подъездах дома или иных оборудованных местах дома, размещается на официальном сайте Управляющей организации.

4.2.11. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

5.2. Собственник несет ответственность за:

5.2.1. Ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора.

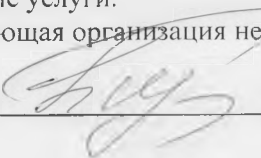
5.2.2. Ущерб, причиненный Управляющей организации, установленный судебными решениями по искам Управляющей компании, третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

5.2.3. Несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

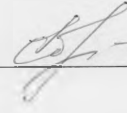
5.2.4. Убытки, причиненные Управляющей организации, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.3. Управляющая организация несет ответственность:

Собственник



Управляющая компания



5.3.1. За ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

5.3.2. По сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, повлекшим за собой причинения ущерба Собственнику помещения.

5.3.3. За несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

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

7. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренные Договором, и дополнительные услуги.

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

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

– плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение мест общего пользования, отопление.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя помещения в многоквартирном доме включает:

– плату за пользование жилым помещением, включающую в себя плату за наем жилого помещения, содержание и ремонт жилого помещения;

– плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение мест общего пользования, отопления.

7.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме составляет 12 рублей 58 копеек. (Двенадцать рублей 58 копеек) и устанавливается на срок не менее одного года. (приложение № 3).

7.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, утверждаемых органами государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

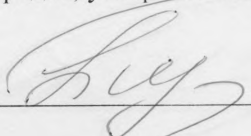
7.4. Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги производится расчетно-кассовым центром (далее РКЦ) по адресу: г. Татарск Новосибирской области, ул. Ленина, 103. Собственник вносит плату в РКЦ в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

7.5. Оплата производится на основании платежного документа, представленного РКЦ.

7.6. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7.7. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан плата за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Собственник



Управляющая организация



8. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

8.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя:

8.1.1. Представление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

8.1.2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающие от собственников.

8.1.3. Информирование Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется Собственником самостоятельно и (или) ревизионной группой (комиссией), созданной из числа собственников.

8.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

8.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

8.3.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

8.3.3. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг.

8.3.4. Снижение количества жалоб Собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

8.3.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

8.3.6. Своевременность и регулярность представляемых Собственникам планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.

8.4. Недостатки, выявленные Собственником или ревизионной группой, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

Управляющая организация в течение 10 календарных дней с момента получения акта вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственников с участием своего представителя.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. При не урегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с 06 мая 2015 года.

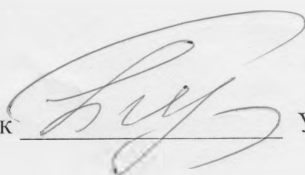
10.2. Настоящий Договор заключен сроком на 1 год.

10.3. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством.

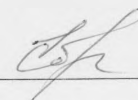
10.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

10.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

Собственник



Управляющая организация



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

10.7. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, составляются в двух экземплярах, хранятся у каждой стороны.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения, указанные в Договоре.

Приложения:

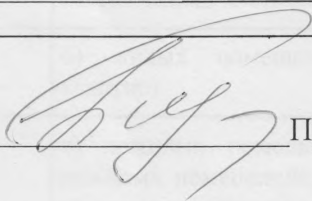
1. Акт технического состояния многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: Новосибирская область, город Татарск, ул. Гоголя дом 2б.

2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по ул. Гоголя, 2б.

3. Стоимость работ и услуг по текущему содержанию и ремонту мест общего пользования.

12. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Собственник :
Пикалин Анатолий Владимирович
532125, Новосибирская область,
город Татарск, ул. Гоголя,
дом № 2 б кв. 16
паспорт 50 04 734041 выдан
ОВД Татарского района Новосибирской
области
свидетельство о праве собственности



Пикалин А.В.

МУП «Муниципальная управляющая
компания» города Татарска Новосибирской
области
Адрес: 632122, Новосибирская область, г.
Татарск, ул. Ленина, 112, тел: 63-747
«Банк получателя»: Сибирский банк Сбербанка
России г. Новосибирск Новосибирское
отделение № 8047
БИК 045004641
к\с 30101810500000000641
р\с 40702810944050008285
ИНН 5453000590

директор МУП «Муниципальная
управляющая компания» _____



Л.В. Еврова