

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 234
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
расположенным по адресу: Ул. Вилочова 38

г. Калуга

«30» 12 2014г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга Ул. Вилочова д. 38 именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «УК ГУП Калуги», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Кабановой Татьяны Васильевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников дома (собственники жилых и нежилых помещений в доме).

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «31» 10 2014 г.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Федерации, гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации и иными нормативными актами Калужской области.

2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – организация надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечение условий для предоставления жилищно-коммунальных услуг, собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме. Состав общего имущества определяется законодательством РФ.

2.2. Достижение цели Договора осуществляется на возмездной основе в объеме денежных средств, вносимых собственниками многоквартирного дома. Стоимость работ определяется условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

2.3. Работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся в пределах границ эксплуатационной ответственности. Границы эксплуатационной ответственности устанавливаются согласно законодательству РФ в соответствии с техническим паспортом на дом и актом обследования технического состояния.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) номер технического паспорта БТИ _____;
- б) серия, тип постройки _____;
- в) год постройки 1967 _____;
- г) этажность 5 _____;
- д) материал стен кирпичные _____;
- е) материал кровли шиферная _____;
- ж) количество квартир 160 _____;
- з) общая площадь дома 2652,40 кв.м.;
- и) общая площадь жилых помещений (квартир) 1631,2 кв.м.;
- к) общая площадь нежилых помещений 277 кв.м.;
- л) площадь мест общего пользования (без подвалов и чердаков) 178,5 кв.м.;
- м) площадь кровли 895 кв.м.;

- н) площадь подвала _____ или техподполья _____ кв.м.;
о) площадь чердака 1556.9 или техэтажа _____ кв.м.;
п) степень износа по данным государственного технического учёта 28 % на _____ год;
р) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
с) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
т) правовой акт о признании дома ветхим _____;
у) наличие инженерных сетей: ХВС да ГВС _____ ЦО да КАН да Эл да АОГВ _____;
ф) наличие общедомовых приборов учёта: ХВС _____ ГВС _____ ЦО _____ Эл _____;
х) наличие и количество лифтового оборудования _____;
ц) наличие и количество мусоропроводов _____;
ч) наличие электронасосов и др. общедомового электрооборудования _____;
ш) уборочная площадь дворовой территории _____;
щ) кадастровый № земельного участка _____.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в интересах Собственников, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно перечню работ, определенному органом местного самоуправления, если иное не определено общим собранием собственников дома, в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.3. Оказывать услуги по предоставлению коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации, надлежащего качества и в необходимом объёме, в зависимости от оснащения дома инженерными коммуникациями.

3.1.4. Производить начисление, сбор, расщепление и перерасчёт платежей Собственников и Пользователей за содержание и ремонт, коммунальные и прочие услуги, а также платы за управление многоквартирным домом с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.5. Обеспечивать доставку Собственникам и Пользователям платёжных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем начисления.

3.1.6. Принимать через уполномоченные организации от Собственников и Пользователей плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

3.1.7. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества многоквартирного дома, устранять аварийные ситуации, а также выполнять заявки Собственников и Пользователей, в сроки, установленные законодательством.

3.1.8. Вести и хранить в течение срока действия Договора техническую документацию, в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 1 к настоящему Договору, своевременно вносить в нее изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Направлять Собственнику предложения о необходимости проведения ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которое должно содержать следующие сведения: необходимый объём работ, стоимость работ, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения ремонта.

3.1.10. В установленные законодательством сроки рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и Пользователей многоквартирного дома, вести учет жалоб, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков, вести учёт выполнения работ, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Информировать Собственников и Пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного законодательством, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путём размещения соответствующей информации на информационных стендах у подъездов, а в случае личного обращения граждан – незамедлительно.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, при отсутствии общедомовых приборов учета, произвести перерасчёт платы за коммунальные услуги, в соответствии с действующим законодательством.

3.1.13. Информировать Собственников и Пользователей об изменении размера платы за жилищные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг.

3.1.14. Обеспечить Собственников и Пользователей информацией о телефонах аварийных служб и обслуживающих предприятий согласно законодательству РФ.

3.1.15. На основании заявок Собственников либо Пользователей направлять своего сотрудника для составления акта причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственников и Пользователей.

3.1.16. Не распространять (не передавать третьим лицам) конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников и Пользователей помещений без их письменного разрешения или наличия иного законного основания. Использовать конфиденциальную информацию строго для целей исполнения условий настоящего Договора.

3.1.17. Предоставлять Собственникам или уполномоченным ими лицам по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, ремонта общего имущества.

3.1.18. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное или безвозмездное пользование общего имущества либо его части заключать необходимые договоры. Средствами, поступившими на счёт Управляющей организации от использования общего имущества собственников, распоряжаться в соответствии с решением общего собрания.

3.1.19. Представлять уполномоченному представителю Собственников отчёт о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, размещать подлежащую раскрытию информацию на сайте Управляющей компании.

3.1.20. При расторжении или прекращении срока действия Договора, передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо иному уполномоченному представителю собственников дома.

3.1.21. Обеспечить учёт граждан, ведение и хранение домовых книг, картотеки лицевых счетов и паспортного стола, выдачу справок, выписок из домовых книг и лицевых счетов.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Осуществлять начисление оплаты за жилищно-коммунальные услуги Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирных жилых домах, как собственными силами, так и с привлечением специализированных предприятий.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учёта, их исправности, а также целостности пломб.

3.2.3. Требовать от Собственника и Пользователей своевременного внесения платы за потреблённые жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты пени (в случае просрочки платежей) в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.4. Самостоятельно определять сроки, способы и подрядные организации для выполнения работ, необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Требовать от Собственников либо Пользователей полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае несанкционированного вмешательства в работу инженерных систем, нарушения целостности строительных конструкций или конструктивных элементов

здания, невыполнения обязанности допускать в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.6. Безвозмездно использовать Управляющей организацией лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией, нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, и ремонту общего имущества.

3.2.7. Выполнять работы и оказывать услуги, как предусмотренные, так и не предусмотренные в составе перечня обязательных работ и услуг, если их проведение вызвано непредвиденными ситуациями или необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений без согласования с собственниками (по акту на аварийность). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт средств, поступивших для оплаты работ и услуг по ремонту общего имущества.

3.2.8. Выполнять работы и оказывать услуги, подлежащие обязательному выполнению согласно предписаниям и постановлениям органов государственного контроля и Прокуратуры без согласования с собственниками. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт средств, поступивших для оплаты работ и услуг по ремонту общего имущества.

3.2.9. При отсутствии денежных средств на лицевом счете дома, по решению общего собрания или в случаях, предусмотренных п. 3.2.7., 3.2.8. Договора, предоставлять Собственникам денежные средства на проведение ремонтных работ на заёмной основе, на срок ограниченный сроком действия договора, с их последующим возмещением путём внесения Собственниками платы за ремонт дома.

3.2.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, после соответствующей проверки и составления акта, производить расчёт по фактическому количеству проживающих.

3.2.11. Осуществлять взыскание дебиторской задолженности, возникшей в результате неоплаты или неполной оплаты жилищно-коммунальных услуг.

3.2.12. По отдельным договорам с Собственниками или Пользователям оказывать платные услуги в решении вопросов не входящих в обязательный перечень работ по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома.

3.2.13. Передавать право осуществления расчетов за коммунальные услуги ресурсоснабжающим предприятиям.

3.2.14. В случае непредставления Собственниками или Пользователями данных о показаниях индивидуальных приборов учёта, производить расчёт размера оплаты коммунальных услуг самостоятельно, согласно законодательству РФ, с последующим перерасчётом после предоставления Собственниками или Пользователями сведений о показаниях индивидуальных приборов учёта.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора, действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.2. Использовать занимаемые помещения строго по назначению в пределах установленных действующим законодательством, с учётом соблюдения прав и законных интересов других Собственников, требований Правил и норм технической эксплуатации ЖФ, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ.

3.3.3. Не использовать бытовые приборы и оборудование с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки внутридомовых инженерных систем дома.

3.3.4. При заключении договоров социального найма или коммерческого найма в период действия настоящего договора, информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.5. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные и жилищные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. В случае невнесения в установленный срок платы за жилищно-коммунальные услуги, уплачивать Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.6. Своевременно предоставлять достоверную информацию о показаниях индивидуальных приборов учета.

3.3.7. Решением общего собрания избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Из числа членов совета дома решением общего собрания избрать председателя совета дома. Наделить председателя совета многоквартирного дома полномочиями на осуществление взаимодействия с Управляющей организацией и контроля исполнения условий настоящего Договора.

3.3.8. В 30-ти дневный срок с момента получения от Управляющей организации предложения о проведении необходимого ремонта принять соответствующее решение на общем собрании собственников, определить источник, порядок и сроки финансирования работ. Решение Собственников, оформленное в виде протокола общего собрания направить в адрес Управляющей организации.

3.3.9. В полном объеме, до окончания срока действия настоящего Договора, возместить затраты Управляющей организации на проведение работ по ремонту дома.

3.3.10. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника. В случае непредставления такой информации и возникновения аварийной ситуации, возместить гражданам и юридическим лицам, причиненный им и их имуществу ущерб.

3.3.11. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния общедомовых инженерных коммуникаций, для снятия показаний и контроля работы индивидуальных приборов учета, а также для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.12. Незамедлительно сообщать Управляющей организации или аварийной службе о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.13. Сообщать Управляющей организации об изменениях в технической документации на занимаемое помещение, о смене собственника или нанимателя, об изменении количества проживающих граждан.

3.3.14. При отсутствии, установить индивидуальные приборы учета. Своевременно осуществлять поверку ранее установленных приборов учета.

3.3.15. Не допускать самовольного вмешательства в работу общедомового оборудования, инженерных сетей и коммуникаций.

3.3.16. В 30-ти дневный срок извещать Управляющую компанию о принятии на общем собрании решения о сдаче в аренду либо в безвозмездное пользование части общего имущества.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать качественного предоставления работ и услуг по управлению, содержанию, и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.3. Получать коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать возмещения убытков, причинённых вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору.

3.4.5. Требовать представления ежегодного финансового отчёта о выполнении Управляющей организацией условий Договора. Направлять уполномоченного представителя Собственников дома для решения вопросов возникающих при изучении финансового отчета.

3.4.6. Своевременно получать платежные документы для оплаты ЖКУ.

3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

4. Цена Договора и порядок расчётов

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания включает в себя:

- стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом;
- стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества, минимально в размере установленном органом местного самоуправления;
- стоимость услуг и работ по текущему ремонту общего имущества, минимально в размере установленном органом местного самоуправления;
- стоимость коммунальных услуг в размере установленном в соответствии с законодательством РФ.

4.2. Объем потребления коммунальных услуг определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для граждан органами государственной власти Калужской области.

4.4. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до 23 (Двадцать третьего) числа месяца, следующего за истекшим, на расчётный счёт Управляющей организации или ее уполномоченного расчетного центра. Расчётным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц.

4.5. Не использование Собственниками или Пользователями помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления с численности граждан, осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ.

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

4.7. Плата для Собственников нежилых помещений на содержание и ремонт общего имущества определяется расчётным путём, с учётом степени благоустройства многоквартирного жилого дома и нежилого помещения.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация не несёт ответственности и не возмещает убытки и ущерб, причинённые общему имуществу или имуществу собственников, если они возникли в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- несоблюдения собственниками Правил эксплуатации ЖФ;
- невыполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- отказа собственников от финансирования работ по устранению выявленных Управляющей организацией или контролирующими органами нарушений Правил эксплуатации ЖФ;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;
- действий (бездействий) третьих лиц, не являющихся стороной настоящего Договора;
- действий (обстоятельств) непреодолимой силы, независящих от сторон (форс-мажор).

