

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ижевск

«14» сентября 2011 года

Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и решением общего собрания собственников помещений - протокол от 13 декабря 2010 года между Сторонами: с одной стороны **ООО «Сити-Сервис»**, в лице генерального директора Гуляева Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, и с другой стороны, собственник (-и) квартиры № _____ дома № 177 по ул. К.Маркса в гор. Ижевске (далее – многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем **Собственники**, о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация от своего имени, по поручению и за счет Собственников, за вознаграждение обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, обеспечивать выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме, а так же осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- услуги по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с «Техническим регламентом обслуживания общего имущества» (Приложение №2 к настоящему договору);
- услуги по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с «Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества» (Приложение №3 к настоящему договору), ежегодно утверждаемому общим собранием Собственников многоквартирного дома либо согласованному с Уполномоченным представителем собственников многоквартирного дома (далее – Представитель собственников);
- услуги по управлению, в соответствии с разделами 2.1., 3.1, пунктами 4.1., 4.3. настоящего договора управления;
- услуги по сбору, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов, в соответствии с условиями договора заключенного с организацией предоставляющей данный вид услуг;
- услуги по обслуживанию лифтового оборудования (в случае его наличия в перечне общего имущества), в соответствии с условиями договора заключенного с организацией предоставляющей данный вид услуг;
- услуги по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования, в соответствии с условиями договора заключенного с организацией предоставляющей данный вид услуг.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в техническом паспорте на многоквартирный дом и в Приложении №1 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным являются: на системах горячего и холодного водоснабжения – до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по системе газоснабжения – до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру; по отоплению – прибор отопления, при наличии запорно-регулирующих кранов на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления либо на приборе отопления.

1.4. Условия настоящего договора определены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников.

1.5. Настоящий договор является договором управления многоквартирным домом и одновременно договором поручения (договор смешанного вида).

2. Обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме оплаченных Собственниками денежных средств и в порядке, утвержденном настоящим договором, в соответствии с «Техническим регламентом обслуживания общего имущества» (Приложение №2 к настоящему договору), «Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества» (Приложение №3 к настоящему договору).

2.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, согласно решению, принятому Собственниками в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в объеме денежных средств, оплаченных Собственниками, а также в объеме денежных средств, выделенных за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, согласно ФЗ РФ № 185-ФЗ от 21.07.2007 года.

2.1.3. Заключить договора на предоставление следующих услуг: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация) и отопление, обслуживание лифтового оборудования, техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов от своего имени, по поручению и в интересах Собственников.

2.1.4. Производить расчет платы Собственникам за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, платы за коммунальные услуги и дополнительные услуги в соответствии с условиями настоящего договора, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.1.5. Осуществлять распечатку счетов-квитанций на оплату жилищных, коммунальных и прочих услуг Собственниками, а также передачу их для доставки в почтовые ящики Представителю собственников, до 1 числа каждого месяца, следующего за расчетным месяцем либо доставлять самостоятельно.

2.1.6. Ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; организация сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с собственников помещений; организация приема платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой организациям, оказывающим эти услуги; осуществление контроля за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления Собственникам коммунальных и прочих услуг; организация аварийно-диспетчерского обслуживания; планирование работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования; организация проведения ежегодного отчетного собрания с предоставлением отчета в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2.1.7. Вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производства работ и их приёму, а также 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 расчёты, связанные с исполнением договора.

2.1.8. Предоставлять услуги по учету зарегистрированных граждан в квартире Собственника и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 № 713 с изменениями и дополнениями).

2.1.9. Предоставлять в качестве вознаграждения Представителю Собственников ежемесячную скидку в оплате жилого помещения и коммунальных услуг последнего, согласно Положения об Уполномоченном представителе собственников, за счет средств содержания общего имущества направляемых на текущий ремонт либо в размере и порядке, утвержденном общим собранием собственников.

2.1.10. При выборе нескольких Представителей собственников размер вознаграждения, указанный в п. 2.1.9. настоящего договора, пропорционально распределяется на всех Представителей собственников либо определяется в размере, утвержденном решением общего собрания.

2.1.11. Осуществлять рассмотрение заявлений Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в течение 30 рабочих дней с момента регистрации заявления, за исключением предельных сроков устранения неисправностей, указанных в приложении №2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003 года.

2.1.12. Обеспечить Собственников и нанимателей помещений информацией о телефонах аварийных служб, разместив, соответствующую информацию на информационных стендах многоквартирного дома.

2.1.13. В случае обращения дееспособных Собственников выдавать справки установленной формы в течение 3 рабочих дней: о платежах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг и иные справки, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Собственники обязуются:

2.2.1. Своевременно, до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, вносить плату за: услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; коммунальные и прочие услуги, в соответствии с количеством фактически проживаемых граждан в принадлежащем им жилом помещении, но не менее числа зарегистрированных в нем граждан; дополнительные платежи, в случае принятия решения об их сборе общим собранием собственников.

2.2.2. Обеспечивать сохранность жилых помещений, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать жилое помещение по назначению, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, жилому помещению, многоквартирному дому и объектам благоустройства, соблюдать правила противопожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила пользования бытовым газом, правила содержания общего имущества собственников помещений в доме, правила пользования жилыми помещениями, а так же права и законные интересы соседей.

2.2.3. Обеспечивать доступ персонала Управляющей организации в помещения и к оборудованию, являющиеся общим имуществом, для проведения регламентных и неотложных технических эксплуатационных и ремонтных работ.

2.2.4. В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу, осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки возведенных не по проекту, своими силами и за свой счет.

2.2.5. Незамедлительно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в квартире, в работе коммуникационных сетей общего пользования, правонарушениях, совершенных в многоквартирном доме, и других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.6. Соблюдать следующие требования: не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления; не блокировать систему внутриквартирной вентиляции; не производить огораживание мест общего пользования перегородками; не хранить личные вещи в местах общего пользования; не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей компанией; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и

запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не производить улучшение отделки жилых помещений в местах скрытого прохождения труб системы ГВС, ХВС, а в случае аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет; не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; не использовать мусоропровод для строительства и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23-00 до 07-00 часов (при производстве ремонтных работ с 23-00 до 08-00 часов);

2.2.7. Соблюдать порядок содержания и ремонта внутридомового газового оборудования (далее - ВДГО):

2.2.7.1. Соблюдать правила безопасного пользования газом в быту;

2.2.7.2. При проведении технического обслуживания ВДГО специализированной организацией, предоставить абонентскую книжку, паспорт завода-изготовителя на газоиспользующее оборудование, установленное в квартире;

2.2.7.3. Принять все необходимые меры для обеспечения доступа технического персонала специализированной организации в квартиру для проведения планового технического обслуживания ВДГО;

2.2.7.4. ВДГО, техническое обслуживание, которого, согласно уведомления оказалось невозможным ввиду отсутствия доступа в квартиру по вине Собственника, производится повторно в согласованные сроки. При этом Собственник дополнительно оплачивает стоимость услуг по техническому обслуживанию ВДГО;

2.2.7.5. Не производить самовольную газификацию и переустройство внутридомового газового оборудования;

2.2.7.6. Не производить перепланировку помещений, ведущую к нарушению ВДГО;

2.2.7.7. Произвести замену не подлежащего ремонту бытового газового оборудования;

2.2.7.8. Подключение, переустройство ВДГО к сети производить только специализированной организацией;

2.2.7.9. Извещать о неисправностях бытового газового оборудования, отсутствии или нарушении тяги в вентиляционных каналах, наличии запаха газа в помещении, нарушении целостности газопроводов и дымоотводов бытового газового оборудования;

2.2.7.10. Немедленно сообщать в газовую службу об авариях, пожарах, взрывах при эксплуатации ВДГО, об изменениях в составе ВДГО;

2.2.7.11. Сообщать о сроках выезда из жилого помещения для отключения газоиспользующего оборудования;

2.2.7.12. Своевременно исполнять предписания специализированной организации и Управляющей организации по устранению замечаний выявленных при проведении технического обслуживания ВДГО.

2.2.8. В установленном порядке согласовывать с государственными органами и Управляющей организацией все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции зданий.

2.2.9. Сообщать Управляющей организации об изменении Собственника и совершении каких-либо сделок с принадлежащей ему собственностью, находящейся в составе многоквартирного дома, в течение 7 календарных дней, с момента осуществления сделки.

2.2.10. Избрать и утвердить на общем собрании Представителя собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирного дома. Наделить Представителя Собственников правами и обязанностями в соответствии с Приложением №4 к настоящему договору.

В течение 30 календарных дней с момента подписания настоящего договора, предоставить Управляющей организации оригинал протокола общего собрания об избрании Представителя собственников.

При неисполнении Собственниками данной обязанности, права и обязанности Представителя собственников исполняют любые два Собственника многоквартирного дома по выбору Управляющей организации.

2.2.11. Обеспечить личное участие в собраниях Собственников.

2.2.12. Сообщать Представителю Собственников информацию о количестве фактически проживаемых граждан и сроке их пребывания в течение 3 календарных дней со дня их проживания в жилом помещении.

2.2.13. При наличии индивидуальных приборов учета, своевременно осуществлять их поверку. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством.

2.2.14. Ежемесячно снимать показания приборов учета по состоянию на 20 число расчетного месяца и предоставлять их в Управляющую организацию по телефону 61-33-04, в срок до 25 числа расчетного месяца.

При непредставлении данных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг, принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством, с проведением последующего перерасчета на основании предоставленных документов.

2.2.15. В случае недостатка денежных средств, оплаченных Собственниками многоквартирного дома, возместить Управляющей организации понесенные расходы на проведение работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, связанных с ликвидацией аварийной ситуации. Управляющая организация подтверждает фактически понесенные расходы на основании сметной документации и актов выполненных работ.

2.2.16. Возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств, а так же процентов за пользование, израсходованных в порядке и на условиях, согласованных с Представителем собственников, на содержание, эксплуатацию, модернизацию общего имущества многоквартирного дома, приобретение и установку приборов учета холодного, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроэнергии МОП и применение ресурсосберегающих технологий. Сроки и порядок возврата инвестированных средств и процентов за пользование, указывается в дополнительном соглашении к настоящему договору, подписанному Управляющей организацией и Представителем собственников.

2.2.17. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов перекрыть холодную, горячую воду, газ.

2.2.18. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 48 часов, сообщить Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в жилое помещение в случае возникновения аварийной ситуации.

3. Права Сторон

3.1. Управляющая организация имеет право:

- 3.1.1. В пределах установленных нормативными документами и настоящим договором, самостоятельно определять подрядчика, а так же порядок и способ выполнения работ по содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.
- 3.1.2. За дополнительную плату оказать дополнительные услуги по управлению многоквартирным домом, в т.ч. заключение и сопровождение договоров на передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома; изъятие общего имущества из незаконного пользования, а так же другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.
- 3.1.3. Оказывать иные виды работ и услуг, по индивидуальным заявкам жильцов, не входящих в перечень услуг, предусмотренных настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности, и поступают в самостоятельное распоряжение Управляющей организации.
- 3.1.4. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта при согласовании с Представителем собственников.
- 3.1.5. В случае возникновения аварийной ситуации, а так же при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим уведомлением Представителя собственников о наличии аварии и размере средств, затраченных на ее устранение, с предоставлением сметной документации.
- 3.1.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.1.7. При возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта.
- 3.1.8. Представлять интересы Собственников в судах Российской Федерации, в случаях выявления нарушений ненадлежащего использования общего имущества многоквартирного дома.
- 3.1.9. Инвестировать собственные денежные средства на содержание, эксплуатацию, модернизацию общего имущества многоквартирного дома, приобретение и установку приборов учета холодного, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроэнергии МОП, применение ресурсосберегающих технологий, в порядке и на условиях, установленных Управляющей организацией и согласованных с Представителем собственников, а Собственники обязуются возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств, а так проценты за пользование. Сроки и порядок возврата инвестированных средств и процентов за пользование, указываются в дополнительном соглашении к настоящему договору, подписанному Управляющей организацией и Представителем собственников.
- 3.1.10. По согласованию с Представителем собственников, расходовать сэкономленные денежные средства (разница между фактическим и нормативным потреблением), полученные от использования общедомовых узлов (приборов) учета тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения, электроэнергии мест общего пользования и иные, с момента их принятия в эксплуатацию в качестве коммерческих, на: приобретение и установку узлов (приборов) учета, а так же компенсацию затрат на приобретение и установку узлов (приборов) учета, в случае инвестирования Управляющей организацией на данные цели собственных денежных средств; содержание и ремонт общего имущества; капитальный ремонт; содержание и ремонт общедомовых узлов (приборов) учета тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения, электроэнергии мест общего пользования многоквартирного дома и иные; компенсацию денежных затрат, возникших в случае превышения норм потребления по какому-либо показателю (отопление, ГВС, ХВС и др.); оплату работ Представителя собственников помещений; согласование с органами государственной власти и местного самоуправления вопросов, связанных с оформлением права собственности на земельный участок на котором расположен многоквартирный дом; компенсация затрат, связанных с выполнением предписаний государственных, региональных, муниципальных контролирующих органов по устранению выявленных нарушений в использовании имущества собственниками помещений.
- 3.1.11. В случае выявления факта проживания в квартире, лиц незарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, после соответствующей проверки и составления комиссионного акта (с участием представителей Управляющей организации, Представителя собственников, а так же двух Собственников дома), сообщить о данном факте в соответствующие органы внутренних дел и производить начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, по данному жилому помещению, по фактически проживающим гражданам.
- 3.1.12. В случае превышения фактического потребления коммунальных услуг над нормативным (согласно данных ресурсоснабжающих организаций) Управляющей организацией производится доначисление платежей за коммунальные услуги, путем выставления Собственникам дополнительного счет - извещения.
- 3.1.13. Приостанавливать работы по текущему и капитальному ремонту при наличии на лицевой счете многоквартирного дома превышения расходов над доходами более чем на 100 000,00 (Сто тысяч) рублей 00 копеек.
- 3.1.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2. Собственники имеют право:

- 3.2.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.
- 3.2.2. Собственник вправе осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору как непосредственно, так и через Представителя собственников, избираемого на общем собрании.
- 3.2.3. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства многоквартирным домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей организации.
- 3.2.4. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.
- 3.2.5. Ходатайствовать о повышении качества жилищных услуг при условии финансового обеспечения их повышения.
- 3.2.6. Контролировать соответствие деятельности Управляющей организации и ее результатов условиям настоящего договора.
- 3.2.7. Уполномочить Управляющую организацию за дополнительную плату оказывать дополнительные услуги по управлению многоквартирным домом, в т.ч. заключение и сопровождение договоров на передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома, изъятие общего имущества из незаконного пользования, а так же другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.
- 3.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, УР применительно к настоящему договору.

3.3. Представитель Собственников обязан:

- 3.3.1. Участвовать в приемке выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае отсутствия представителя Собственников данная обязанность возлагается на двух любых Собственников многоквартирного дома по выбору Управляющей организации.
- 3.3.2. Ежемесячно, до 25 числа месяца, предоставлять Управляющей организации информацию о количестве граждан фактически проживающих, но не зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома.
- 3.3.3. Согласовывать и участвовать в утверждении планов по текущему ремонту и изменений к этим планам.
- 3.3.4. Исполнять иные права и обязанности в соответствии с «Положением об Уполномоченном представителе собственников» (Приложение №4 к договору).

4. Цена договора, порядок расчета и внесения платы

- 4.1. Цена договора определяется размером вознаграждения Управляющей организации за услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома и составляет 5% от начисленных денежных средств за период действия настоящего договора, в том числе 2% - комиссионное вознаграждение, уплачиваемое Управляющей организацией Банку и/или почтовой организации за прием от физических лиц (Собственников, нанимателей) наличных денежных средств в оплату за жилищно-коммунальные услуги.
- 4.2. Расчетный период для жилищно-коммунальных услуг равен календарному месяцу.
- 4.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт жилого помещения, вознаграждение за услуги управления многоквартирным домом Управляющей организацией. Вознаграждение за услуги управления многоквартирным домом Управляющей организацией вносится в платежный документ отдельной строкой.
- 4.4. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется согласно п.4.5 настоящего договора.
- 4.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, на момент заключения договора, составляет 11,05 руб. В последующем (на очередной год) плата за содержание и ремонт жилого помещения определяется в размере, утвержденном общим собранием Собственников помещений.
- В случае отсутствия решения общего собрания Собственников об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанная плата, по выбору Управляющей организации, устанавливается либо в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации №768 от 28.09.2010 года, либо в сумме, утвержденной или рекомендованной Администрацией города Ижевска, либо ежегодно индексируется в соответствии с официально установленным Федеральной службой государственной статистики (ГМЦ Росстат) индексом инфляции за прошедший год.
- 4.6. Плата за услуги по сбору, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов, обслуживанию лифтового и газового оборудования рассчитывается в размере, установленном в договорах с организациями, предоставляющими данный вид услуг. Размер платы устанавливается на один календарный год и подлежит ежегодному изменению в соответствии с условиями договоров заключенных с организациями, предоставляющими данный вид услуг.
- 4.7. Плата за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.8. Платы за дополнительные услуги рассчитывается в размере, установленном решением общего собрания Собственников многоквартирного дома.
- 4.9. Уведомление об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги производится путем указания новых значений платы в платежных документах.
- 4.10. Собственники вносят плату за капитальный ремонт общего имущества по решению общего собрания Собственников.
- 4.11. Платежи, указанные в пункте 4.3. настоящего договора, вносятся Собственниками Управляющей организации на основании счетов-квитанций. Собственник обязан произвести платеж до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем.
- 4.12. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платежей, установленных настоящим договором, Собственник (должник) обязан уплатить Управляющей организации (кредитору) пеню. Размер пени равен одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего месяца после наступления установленного срока

оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счет - квитанции, ежемесячно выставляемой Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с п.п.2.2.1, 4.11 настоящего договора.

4.13. Неиспользование жилого помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору.

4.14. Собственник 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.

5. Порядок расходования денежных средств

5.1. Платежи, поступившие от Собственников Управляющей организации, расходуются в следующем порядке:

5.1.1. Платежи за коммунальные и прочие услуги являются транзитными платежами и перенаправляются Управляющей организацией в ресурсоснабжающие организации, оказывающие данные услуги, на основании заключенных договоров в соответствии с выставленными счетами.

5.1.2. Платежи за содержание и ремонт общего имущества, кроме платежей за управление, расходуются Управляющей организацией на обеспечение своевременного выполнения работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сбору, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов и обслуживанию лифтового, внутридомового газового оборудования.

5.1.3. Платежи за управление расходуются Управляющей организацией по ее усмотрению.

5.2. Стороны установили следующую очередность расходования средств:

5.2.1. В первую очередь Управляющая организация обязана оплатить расходы, связанные с предоставлением Собственникам услуг: электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализация) отопления. Оплата данных расходов осуществляется в соответствии с условиями договоров, заключенных с организациями, оказывающими данные услуги.

5.2.2. Во вторую очередь оплачиваются услуги по управлению многоквартирным домом, в размере определенном пунктом 4.1 настоящего договора.

5.2.3. В третью очередь оплачиваются услуги по сбору, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов и обслуживанию лифтового, внутридомового газового оборудования, в размере определенном настоящим договором, с ежегодным изменением в соответствии с пунктом 4.6. договора.

5.2.4. В четвертую очередь оплачиваются услуги по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в размере определенном настоящим договором, с ежегодным изменением в соответствии с пунктом 4.5. договора.

5.3. Денежные средства, поступившие Управляющей организации от Собственников и оставшиеся после оплаты возникших расходов по итогам календарного года, направляются на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий год.

5.4. Средства, поступившие Управляющей организации от Собственников по настоящему договору, расходуются только на нужды данного многоквартирного дома.

6. Порядок сдачи приемки работ

6.1 Работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, выполненные с привлечением подрядных организаций, принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между Представителем собственников, Управляющей организацией и подрядной организацией.

6.2. Представитель собственников обязан в течение пяти календарных дней со дня получения от Управляющей организации акта приема-сдачи выполненных работ рассмотреть, подписать и вернуть его Управляющей организации, либо выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт сдачи-приемки выполненных работ считается подписанным, а выполненные работы – принятыми Представителем собственника.

6.3. В случае отсутствия представителя Собственников данная обязанность возлагается на двух любых Собственников многоквартирного дома по выбору Управляющей организации.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

7.3. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, не связанными с исполнением настоящего договора. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

7.4. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

7.5. Условия освобождения от ответственности

7.5.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

7.5.2. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также жилищно - коммунальные услуги;

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- за последствия аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.
- за неполное выполнение работ, предусмотренных «Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества» и ущерб, который возник для Собственников в связи с неполным выполнением работ, в случае недостаточности средств на выполнение предусмотренных работ.

- за действия, которые произведены Управляющей организацией по решению общего собрания Собственников.

7.5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

7.5.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

8. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления

8.1. Контроль осуществляется путем:

- подписания Представителем собственников актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией.
- предоставления отчетности Управляющей организацией Представителю собственников;
- участие Представителя собственников в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Управляющей организацией сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участие Представителя собственников в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- 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.

9. Срок действия договора и заключительные положения.

9.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 октября 2011 года.

9.2. Настоящий договор заключается на 3 (Три) года. Любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 3 (Три) месяца до предполагаемой даты расторжения. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

9.3. При отсутствии письменного отказа (решения общего собрания собственников) одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за 3 (Три) месяца до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Настоящий договор пролонгируется неограниченное количество раз.

9.4. Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором, передаются Собственниками и приобретаются Управляющей организацией с даты указанной в пункте 9.1 настоящего договора.

9.5. Досрочное расторжение настоящего договора возможно на основании решения общего собрания собственников об изменении способа управления многоквартирным домом и смене управляющей компании, при условии существенного нарушения условий договора.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора, Управляющая организация обязана в течение 3 (Трех) месяцев, со дня извещения о предстоящем расторжении договора, передать по акту вновь выбранной управляющей компании, ТСЖ, ЖСК и т.п., с которой заключен договор на управление многоквартирным домом, всю имеющуюся документацию на многоквартирный дом, а так же отчет о денежных средствах, собранных с Собственников на содержание и ремонт многоквартирного дома, но неизрасходованных по целевому назначению.

9.7. В случае если Управляющая организация в процессе управления многоквартирным домом вложила (инвестировала) собственные денежные средства в общее имущество многоквартирного дома и данные затраты Собственниками в полном объеме не компенсированы, то при расторжении настоящего договора, Собственники обязуются предусмотреть в договоре с новой управляющей компанией, ТСЖ, ЖСК и т.п. компенсацию Управляющей организации убытков по фактическим затратам, в том числе средств, направленных на инвестирование в общее имущество. Управление многоквартирным домом передается новой управляющей компании, ТСЖ, ЖСК и т.п., а настоящий договор расторгается только после возврата Управляющей организации по настоящему договору управления денежных средств, израсходованных на содержание и ремонт многоквартирного дома сверх собранных с Собственников.

9.8. Все споры по договору решаются путем согласования. В случае не достижения согласия - в судебном порядке.

9.9. Изменение и расторжение настоящего договора возможно в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

9.11. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение №1 – «Состав и характеристика общего имущества многоквартирного дома».

Приложение №2 – «Технический регламент обслуживания общего имущества».

Приложение №3 - «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества».
 Приложение №4 - «Положение об Уполномоченном представителе Собственников».
 Приложение №5 - «Памятка по содержанию жилого помещения для собственника и нанимателя».

10. Юридические адреса и подписи сторон Управляющая организация

ООО «Сити-Сервис»	
Адрес:	426000, г. Ижевск, ул. Кирова, 108а
ИНН/КПП	1831098533/183101001
р/сч	40702810268000092727
банк	Удмуртское отделение №8618 г. Ижевска
к/сч	30101810400000000601
БИК	049401601
Генеральный директор	/В.М.Гуляев/

СОБСТВЕННИКИ	
ФИО:	Михайлов Роман Сергеевич
Адрес:	
Доля в праве собственности на общее имущество	
Паспорт:	
Основание права собственности	
Общая площадь	
ФИО:	
Адрес:	
Доля в праве собственности на общее имущество	
Паспорт:	
Основание права собственности	
Общая площадь	
ФИО:	
Адрес:	
Доля в праве собственности на общее имущество	
Паспорт:	
Основание права собственности	
Общая площадь	
ФИО:	
Адрес:	
Доля в праве собственности на общее имущество	
Паспорт:	
Основание права собственности	
Общая площадь	

Председатель совета дома Никитина Нина Петровна (кв.32)