

50% 240,5 м²

ДОГОВОР №59
управления многоквартирным домом № 10 по ул. Гаранина

« 07 января 2010 года

г.Новосибирск

ООО «Управляющая компания жилищного хозяйства Октябрьского района», в лице заместителя директора Коновалова Александра Сергеевича, действующее на основании доверенности от «01» января 2009 года, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» и с другой стороны собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, улица Гаранина дом №10 общей площадью 483,3 кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. «Управляющая организация» по заданию «Собственников» в течение согласованного срока за плату обязуется обеспечивать организацию выполнения работ согласованных сторонами и утвержденных решением общего собрания собственников помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 4, расположенного по адресу: г. Новосибирск, улица Гаранина, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг «Собственникам», осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Для обеспечения «Собственников» коммунальными ресурсами и услугами по водоотведению «Управляющая организация» по поручению «Собственников» заключает договоры на поставку холодной воды, горячей воды, тепловой, электрической энергии и услуг по водоотведению (далее коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению) с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет «Собственников». По поручению «Собственников» «Управляющая организация» в целях управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, совершает сделки от имени и за счет «Собственников». При выполнении данного поручения Стороны руководствуются нормами глав 49, 52 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 36, Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом в пределах границ эксплуатационной ответственности и Приложением № 1 к настоящему договору.

1.3. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным определяются Приложением № 4 к настоящему договору.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. «Управляющая компания» обязуется:

- 2.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных денежных средств, в соответствии с Перечнем работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (приложение №2) согласованным сторонами на один календарный год, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.
- 2.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.
- 2.1.3. По поручению «Собственников» заключить от имени и за счет «Собственников» договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению.
- 2.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:
 - проводит выбор подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе на конкурсной основе, заключает договор с подрядными организациями, либо оказывает услуги и выполняет работы самостоятельно,
 - организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами,
 - организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах.
- осуществлять планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, с последующим рассмотрением и утверждением указанных планов на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме.
- осуществлять прием и рассмотрение письменных индивидуальных обращений граждан,
- осуществлять прием и рассмотрение сотрудниками «Управляющей организации» личных обращений граждан, в установленные в «Управляющей организации» приемные часы по вопросам связанным с исполнением настоящего договора
- 2.1.5. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату
- 2.1.6. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и вести при необходимости документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии действующим законодательством за плату установленную в приложении № 2.
- 2.1.7. Готовить и представлять «Собственникам» для ознакомления, ежегодный письменный отчет о выполнении настоящего договора управления многоквартирным домом, путем размещения в помещении данного дома доступном для всех собственников помещений.
- 2.1.8. Заключать и вести сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома.

...иные доходы поступающие на дом.

здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.7. Передавать в пользование третьим лицам общее имущество многоквартирного дома (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных и информационных конструкций). Самостоятельно определять условия и цену договоров передачи в пользование общего имущества. Доходы от сдачи в пользование общего имущества направлять на ремонт и обслуживание Многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием Многоквартирного дома.

3.1.8. При отсутствии решения общего собрания об утверждении Перечня работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, «Управляющая организация» в праве применить размер платы за содержание и ремонт общего имущества для жилых помещений, установленный органом местного самоуправления, при этом виды работ и условия их исполнения определяются «Управляющей организацией» самостоятельно.

3.1.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Поручать выполнение отдельных обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.1.10. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего договора, без определения «Собственниками» источников финансирования выполнения таких работ.

3.1.11. При выделении средств целевого финансирования из бюджета на выполнение работ по капитальному ремонту Общего имущества производить такие работы в соответствии с установленным органом местного самоуправления порядком выполнения работ по капитальному ремонту и без подписания с «Собственниками» дополнительного соглашения на выполнение таких работ.

3.2. «Собственник» имеет право:

3.2.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.2.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

3.2.3. Осуществлять контроль за исполнением «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на общих собраниях собственников.

3.2.4. Участвовать в приеме выполняемых работ по содержанию, капитальному и текущему ремонту многоквартирного жилого дома. Факт предоставления и качество указанных услуг подтверждается актом выполненных работ, подписанным с участием уполномоченного представителя «Собственников» либо любым собственником помещений.

3.2.5. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности «Управляющей организацией».

3.2.6. Ознакомиться с ежегодным письменным отчетом «Управляющей организации» о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.7. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению при предоставлении коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в случае если данные услуги не получены или получены не надлежащего качества по вине ресурсоснабжающей организации или «Управляющей организации».

3.2.8. Получать от «Управляющей организации» сведения о состоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично либо через своего представителя).

3.2.9. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

3.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ И РАСЧЕТОВ.

4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого «Собственника» (указанных в приложении № 2) пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности «Собственников» таких помещений на Общее имущество.

4.2. Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому жилому (нежилому) помещению определяется в зависимости от порядка внесения платы за содержание и ремонт помещений (ежемесячно равномерно) и рассчитывается произведением площади занимаемого жилого (нежилого) помещения, на размер платы за содержание и ремонт 1 м² жилого (нежилого) помещения.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома определяется Приложением №3 являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

- В случае не принятия на общем собрании собственников помещений дома решения об утверждении Перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, а так же размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома, на следующий за отчетным год, «Управляющая организация» в праве ранее действующую плату повысить на величину индекса изменения размера платы граждан за жилое помещение, с первого числа первого месяца следующего за отчетным года, либо применить на следующий календарный год размер платы за содержание и ремонт общего имущества для жилых помещений, установленный органом местного самоуправления.

4.4. Оплата услуг «Управляющей организацией» определяется согласно Приложению №2 к настоящему договору.

4.5. Денежные средства полученные «Управляющей организацией» от передачи в пользование общего имущества многоквартирного дома, в размере 70% от полученных денежных средств используются на содержание и ремонт дома, оставшуюся часть денежных средств «Управляющая организация» оставляет у себя в качестве вознаграждения.

4.6. «Собственники» вносят плату за капитальный ремонт в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наличии такого решения, оно будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

В случае проведения капитального ремонта многоквартирного дома с привлечением бюджетных средств, в рамках целевых программ, «Управляющая организация» не взимает оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, с средств собранных «Собственниками» на капитальный ремонт дома.

4.7. Плата за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению включает в себя плату за холодную и горячую воду, водоотведение, отопление, электроснабжение.

Размер платы за коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению для «Собственников», и нанимателей определяется уполномоченными органами, в порядке установленном действующим законодательством, и указан в Приложение №3 к настоящему договору. Корректировка оплаты коммунальных услуг производится «Управляющей компанией» один раз в календарный год.

4.8. Плата за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома вносится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем, в кассах ЖЭУ, отделениях Электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, использующих систему «Город» и принимающих платежи в пользу «Управляющей компании».

4.9. Пересчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для «Собственников» и нанимателей при неполном или некачественном выполнении «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ.

«Собственники» 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. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

«Управляющая компания» отвечает за ущерб, причиненный собственникам её виновными действиями.

5.3. Не являются виновными действия «Управляющей организации» в случае исполнения решения общего собрания собственников. «Управляющая организация» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка собранных с «Собственников» средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.4. «Управляющая компания» не отвечает за ущерб возникший в результате ненадлежащей эксплуатации, не проведению работ по текущему и капитальному общему имуществу Многоквартирного дома, в случае если предложения и рекомендации «Управляющей организации» о необходимости проведения данных работ были доведены до любого из «Собственников», либо их уполномоченного лица, однако «Собственники» на общем собрании не приняли решение о проведении данных работ, а так же в случае если такое решение было принято, но «Собственники» не оплатили данные работы.

5.5. В случае, если в результате не утверждения «Собственниками» на общем собрании обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома (сброс снега и наледи с кровель, освещение мест общего пользования и т. д.), «Управляющей организации» предъявлены штрафные санкции от контролирующих органов, «Управляющая организация» в праве удержать сумму штрафа из средств оплачиваемых «Собственниками» на содержание и ремонт дома.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль за деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещений и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от «Управляющей организации» ежегодного письменного отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества;

- участия 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 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 полноты и своевременности их устранения;

2.2. «Собственники» обязуются:

2.2.1. Своевременно в соответствии с условиями настоящего Договора производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги.

2.2.2. Содержать принадлежащее ему жилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

2.2.3. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ, а так же доступ к индивидуальным (квартирным) приборам учета для принятия их к коммерческим расчетам, а так же для снятия контрольных и контроля сохранности пломб. Содействовать обеспечению такого доступа, в случае необходимости, в помещения, в том числе жилые помещения, принадлежащие на праве собственности.

2.2.4. Незамедлительно сообщать «Управляющей организации» о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.2.5. В установленном порядке согласовывать, в том числе с «Управляющей организацией», все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

2.2.6. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений.

2.2.7. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

2.2.8. Не передовать в пользование третьим лицам общее имущество многоквартирного дома без согласования с «Управляющей организацией».

2.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.10. Уполномоченное «Собственниками» лицо, а в случае если такое лицо не избрано, отсутствует, либо отказывается от получения акта, любой Собственник помещения в многоквартирном доме, обязан в течении 2-х рабочих дней рассмотреть и подписать представленный ему акт выполненных работ. В случае если по истечению данного срока акт не подписан без обоснованного отказа со стороны «Собственника», работы указанные в акте считаются принятыми.

Отказ «Собственника» от получения акта фиксируется актом с участием представителя «Управляющей организации» и любого иного лица.

2.2.11. При наличии индивидуальных (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды, принятых к коммерческим расчетам, ежемесячно предоставлять показания «Управляющей организации» в срок до 25-го числа текущего месяца. Своевременно сообщать о выходе индивидуальных (квартирных) приборов учета из строя, нарушении целостности пломбы, о замене, изменении схем их установки.

3. ПРАВА СТОРОН.

3.1. «Управляющая организация» имеет право:

3.1.1. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов, с последующим уведомлением о внесенных изменениях уполномоченного представителя «Собственников», либо уведомлением «Собственников» путем размещения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений.

3.1.2. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим немедленным уведомлением «Собственников» о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт, путем размещения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений.

При аварийной ситуации обеспечить составление документа (акта), подтверждающего наличие аварийной ситуации.

3.1.3. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у «Управляющей организации» сведений о местонахождении пользователя помещения Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру Собственника в присутствии правоохранительных органов, «Управляющей организации», с обязательным составлением акта.

3.1.4. Получать от «Собственников» оплату своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Собственников».

3.1.5. Взыскивать с «Собственника» в установленном порядке задолженность по оплате, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

3.1.6. Требовать допуска в помещение принадлежащее «Собственнику», в заранее согласованное с «Собственником» время, сотрудников «Управляющей организации», а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов

