

30

ДОГОВОР №145
управления многоквартирным домом № 197 по ул. Тургенева

г.Новосибирск

«01» января 2010 года

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 Тургенева, дом № 197, общей площадью _____ кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По настоящему Договору «Управляющая организация» по заданию «Собственников» в течение срока действия настоящего договора за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы, согласованные сторонами и утвержденные решением общего собрания собственников помещений, по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Новосибирск, ул.Тургенева дом № 197 (далее – Многоквартирный дом), а также предоставлять коммунальные услуги Собственникам и 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.

1.4. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании ч. 3 ст. 421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.

1.5. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на всех собственников помещений указанного Многоквартирного дома.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. «Управляющая компания» обязуется:

2.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме поступивших от собственников 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 договоры 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;
- осуществить 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, запросов граждан, ведет их учет, в течение 30 дней со дня получения письменного заявления собственника информирует его о решении, принятом по заявленному вопросу;

52% 1348,4 кв.м² + Протокол

- осуществляет прием и рассмотрение сотрудниками «Управляющей организации» личных обращений граждан, в установленные в «Управляющей организации» приемные часы по вопросам связанным с исполнением настоящего договора;

- определение состава и инвентаризация общего имущества, подлежащего содержанию и ремонту;

- разработка, утверждение и применение системы контроля;

- документирование и выполнение задач по содержанию и ремонту;

- выполнение программ содержания, ремонта и замены общего имущества и соответствующих решений «Собственников»;

- разработка и выполнение планов профилактического ремонта;

- разработка и применение программ срочного (аварийного) ремонта;

- получение, уточнение и ответы на заявки на ремонт от собственников;

- организация подготовки спецификаций (технических документов) и конкурсной документации;

- проверка договоров на соответствие правилам и нормам до начала работ;

2.1.5. Выполнять работы и услуги по управлению многоквартирным домом не включенные в Приложение № 2 к настоящему договору, при условии принятия решения на общем собрании собственников о проведении данных работ и услуг, с определением порядка финансирования (или оплаты) их выполнения Собственниками в течении текущего календарного года.

2.1.6. Обеспечить регистрационный учет лиц, проживающих в Многоквартирном доме с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления за плату установленную в приложении № 2.

На основании данных регистрационного учета выдавать справки, выписки и иные документы, обратившимся за ними лицам, а также удостоверить доверенности, в соответствии с утвержденным «Управляющей организацией» прейскурантом платных услуг. В целях осуществления регистрационного учета «Собственник» разрешает «Управляющей организации» использовать свои персональные данные, в том числе передавать эту информацию третьим лицам.

2.1.7. Предоставлять для ознакомления ежегодный письменный отчет «Собственникам» о выполнении условий настоящего договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества за истекший год в течение первого квартала года, следующим за отчетным годом, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы, в формате показателей ранее утвержденного собственниками Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору) Предоставление отчета для ознакомления производится путем размещения на информационном стенде, а в случае его отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома - на усмотрение «Управляющей организации».

2.1.8. Заключать и вести сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома.

2.1.9. Использовать на текущее содержание многоквартирного дома, прочие доходы поступающие на дом.

2.1.10. Информировать «Собственников» путем размещения объявлений (уведомлений) на установленных информационных стендах, а в случае их отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома:

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору с указанием причин указанных ограничений;

- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;

- об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги, в том числе корректировок за коммунальные услуги не менее чем за 5 (пять) дней до начисления, по новым тарифам и корректировкам.

2.2. «Собственники» обязуются:

2.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставляемые услуги, нести расходы на содержание принадлежащего помещения, нести бремя расходов на содержание общего имущества Многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

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 к 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 передавать в пользование третьим лицам общее имущество многоквартирного дома без согласования с «Управляющей организацией».

2.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании 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. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (при отсутствии). 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.

2.3.11. При временном отсутствии в жилом помещении перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

2.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих граждан с условиями настоящего Договора.

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 необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, и не установленных настоящим договором управления, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, без предварительного согласования с собственниками с последующим предоставлением отчета о расходах в соответствии с п. 2.1.7. настоящего Договора.

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

3.1.7. В интересах Собственников передавать в пользование третьим лицам общее имущество Многоквартирного дома (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных и/или 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.

3.1.12. Проверять правильность снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их

исправности, а также целостность на них пломб в заранее согласованное с «Собственником» (потребителем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев. В случае несоответствия данных приборов учета, предоставленных «Собственником» (потребителем), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.1.13. Исполнять обязанности по договору только в объеме поступивших платежей.

Объемы работ по ремонту общего имущества Многоквартирного дома исполняются «Управляющей организацией» только при наличии денежных средств на лицевом счете Многоквартирного Дома в объеме достаточном для выполнения ремонтных работ.

Объемы работ по содержанию общего имущества Многоквартирного Дома исполняются «Управляющей организацией» в пропорции поступивших денежных средств к начисленным суммам платежей.

3.1.14. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других не обусловленных настоящим договором случаях, «Управляющая организация вправе» совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений Многоквартирного дома без поручения.

3.1.15. Присутствовать на очередных и внеочередных общих собраниях «Собственников», а также при подсчете голосов по результатам голосования.

3.2. «Собственник» имеет право:

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

3.2.2. Выбирать лиц, уполномоченных от имени Собственника, подписывать договор управления, любые изменения и дополнения к договору управления (без права подписи соглашений о расторжении либо об отказе от договора управления).

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 в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

3.2.4. Участвовать в приеме выполняемых работ по содержанию, капитальному и текущему ремонту многоквартирного жилого дома.

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 за истекший год в течение первого квартала года, следующим за отчетным годом, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы, в формате показателей ранее утвержденного собственниками. Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору).

3.2.7. На перерасчет размера оплаты за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), за период временного отсутствия (более 5 полных календарных дней подряд) или за период непредоставления коммунальных услуг либо при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и на условиях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

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. Требовать от «Управляющей организации» заключить энергосервисный контракт, обеспечивающий снижение объема используемых в Многоквартирном доме энергетических ресурсов.

3.2.11. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2.12. 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. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт общего имущества, определяемой в порядке, установленном настоящим договором, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

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.

Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом подлежат ежегодному перерасчету на величину прогнозного индекса дефлятора Минэкономразвития РФ, либо на усмотрение «Управляющей организации» применяется размер платы за содержание и ремонт общего имущества для жилых помещений, установленный органом местного самоуправления, в том случае если размер не будет изменен решением общего собрания «Собственников».

4.4. Оплата услуг «Управляющей организации» 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 услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение устанавливается в соответствии с действующим законодательством и договорами с поставщиками коммунальных услуг.

Размер платы за коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению для «Собственников», и нанимателей указан в Приложении №3 к настоящему договору. Корректировка оплаты коммунальных услуг производится «Управляющей организацией» один раз в календарный год.

4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца следующего за истекшим месяцем, корректировка по коммунальным услугам вносится до последнего числа месяца первого квартала следующего за отчетным годом, на основании информации, передаваемой в пункты приема платежей.

В случае если вносимых «Собственником» денежных средств недостаточно для исполнения обязательств «Собственника» по уплате, причитающихся «Управляющей организации» сумм обязательства «Собственника» погашаются в следующей очередности:

- сумма пени, начисленной «Собственнику» в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором;
- просроченные платежи;
- очередные платежи.

Указанная очередность может быть изменена «Управляющей организацией» в одностороннем порядке без уведомления «Собственника».

4.9. Прием платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги осуществляется в кассах «Управляющей организации», отделениях электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, принимающих платежи в пользу «Управляющей организации».

4.10. 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.

4.11. Непользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

При временном отсутствии Собственника или иных пользователей, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных пользователей, в порядке, утверждаемом Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

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 обязательств.

«Управляющая компания» отвечает за ущерб, причиненный собственникам ее 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 ремонту общего имущества 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 контролирурующих органов, «Управляющая организация» в праве удержать сумму штрафа из средств оплачиваемых «Собственниками» на содержание и ремонт дома.

5.6. «Собственники», не обеспечившие допуск, должностных лиц «Управляющей организации» или специалистов организацией, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за убытки, понесенные вследствие подобных действий перед «Управляющей организацией» и третьими лицами (другими «Собственниками», членами их семей).

5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома до принятия дома в управление Управляющей организацией и отказа Собственников на финансирование проведения его ремонта или замены Управляющая компания не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого общего имущества.

5.8. Управляющая организация не вправе выполнять услуги и работы, не предусмотренные (не утвержденные) решением общего собрания Собственников, с учетом исключений указанных в настоящем договоре и не отвечает за последствия невыполнения таких работ.

5.9. В случае не принятия собственниками на внеочередном общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация выполняет предписанные работы за счет свободных денежных средств, находящихся на лицевом счете Многоквартирного дома по оплате за содержание и ремонт жилья и от сдачи во временное владение и (или) пользование с проведением последующего доначисления в счет платы за содержание и ремонт жилья на следующий календарный год.

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

6.1. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственниками либо уполномоченными представителями Собственников, а также уполномоченными государственными и муниципальными органами власти и управления.

6.2. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется путем:

- предоставления ежегодного письменного Отчета (в соответствии с п.2.1.7 настоящего договора);
- участия уполномоченных представителей собственников в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг;

6.3. В случаях нарушения условий договора по требованию любой из сторон договора составляется Акт. Сторона, инициирующая составление Акта обязана направить письменное уведомление о месте и времени составления Акта. Акт о нарушении качества услуг и работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, подписанный сторонами, является основанием для перерасчета.

6.4. Акт должен содержать дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, его причины (при возможности установления без проведения специализированной экспертизы) и последствия, описание, фото-, видеозапись (при наличии возможности), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии (не менее 3-х чел., по одному представителю от каждой из сторон, а также представитель независимой стороны). От лица Собственника Акт может быть подписан членами семьи Собственника, нанимателем, членом семьи нанимателя).

6.5. Участие Собственников в приемке работ, осуществляется путем подписания соответствующего Акта. Уполномоченное Собственниками лицо, а в случае если такое лицо не избрано, отсутствует, либо отказывается от получения акта, любой Собственник помещения в многоквартирном доме, обязаны в течение 3-х рабочих дней с даты получения соответствующего Акта рассмотреть и подписать

представленный ему акт выполненных работ, либо направить Управляющей организации письменный мотивированный отказ. По истечении 5 рабочих дней с момента получения Собственниками (уполномоченным представителем Собственников, а в случае если такое лицо не избрано, отсутствует, либо отказывается от получения акта, любой Собственник помещения в многоквартирном доме) Акта, при отсутствии мотивированного отказа, работы считаются выполненными надлежащим образом, принятыми Заказчиком и подлежащими оплате на основании одностороннего акта. Услуги по санитарному содержанию дворовой территории, лестничных клеток, обслуживанию лифтов, вывозу мусора, а так же услуги паспортного стола считаются принятыми при отсутствии претензий к качеству данных услуг в течении текущего месяца. Отказ «Собственника» от получения акта фиксируется актом с участием представителя «Управляющей организации» и любого иного лица.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «01 января 2010 г.

7.2. Настоящий договор заключается на пять лет. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления за 60 дней до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и утверждены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Изменения и дополнения, вносимые в договор, оформляются протоколом общего собрания собственников, на котором руководитель управляющей организации ставит надпись «Согласовано», подпись, печать Управляющей организации, и дату согласования. Указанные изменения и дополнения вступают в силу с момента такого согласования.

7.4. Решение общего собрания Собственников о смене и выборе иного способа управления не является основанием для расторжения настоящего Договора.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Дополнительные услуги и работы, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, осуществляются по заявке собственника за дополнительную плату в размере, определенном прейскурантом, действующим в Управляющей организации. При выполнении вышеуказанных работ и услуг Управляющая организация имеет право привлекать третьих лиц.

8.2. В случае если в срок до 03 числа месяца, следующего за расчетным от Собственников помещений не поступило обращений на качество услуг по содержанию, ремонту Многоквартирного дома, коммунальным услугам, услугам управления, то считается, что указанные услуги оказаны в полном объеме и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора в полном объеме.

8.3. Управляющая организация за осуществление работ связанных с передачей во временное владение и (или) пользование общего имущества Многоквартирного дома получает вознаграждение в размере тридцать процентов от сумм, оплаченных пользователями общего имущества Многоквартирного дома на основании заключенных с ними договоров. Оплата поступает на лицевой счет Многоквартирного дома за исключением сумм вознаграждения Управляющей организации. Решением общего собрания собственников может быть установлен иной размер вознаграждения Управляющей организации.

8.4. Собственник не вправе требовать изменения размера платы и перерасчета, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с необходимыми профилактическими работами и испытаниями и устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.5. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование г.Новосибирска, оно обязано представить Управляющей организации сведения о нанимателях по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма.

8.6. По жилым помещениям, находящимся в муниципальной собственности, оплату Управляющей организации производят наниматели указанных помещений в размере, утвержденном муниципальным или государственным органом.

Если размер вносимой нанимателями платы меньше, чем размер платы, установленной собственниками помещений Многоквартирного дома, то оставшаяся часть платы вносится наймодателем как собственником помещения.

Возмещение расходов за работы по капитальному ремонту пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество производит наймодатель в соответствии с порядком, утвержденным соответствующим нормативно-правовым актом.

8.7. В случае если, наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а так же, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, принадлежащим Собственнику допуская его разрушение, Собственник (муниципальное образование г. Новосибирск) обязан принять меры к выселению нанимателя в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Управляющая организация при этом

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА

Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке,

в том числе к общему имуществу Многоквартирного дома относятся:

- фундамент дома;
- подвальное помещение с вентиляционными окнами;
- цоколь и отмостка;
- чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
- крыльцо подъездов с козырьками;
- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
- внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок;
- коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- система вентиляции помещений дома;
- мусоропроводы с клапанами, дефлекторами, зачистными устройствами, шиберами, мусорокамерами и оборудованием для них;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- разводящие и стояковые трубы газоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
- заземляющие устройства;
- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
- радио - и телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- пассажирский и грузовые лифты со всеми агрегатами, кабельной продукцией и элементами управления и безопасности;
- автоматические установки пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления;
- пожарные лестницы;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания.

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей компанией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «УКЖХ Октябрьского района» именуемым в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственниками помещений, составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственниками обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственники несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственников (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственниками за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Собственниками доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников.
6. При привлечении Собственниками сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственников и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников*.

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

