

ПРОЕКТ ДОГОВОРА НА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

города Кирово-Чепецк

"30" декабря 2014 года

Муниципальное унитарное предприятие «Городская управляющая жилищно - эксплуатационная компания №6» города Кирово-Чепецка Кировской области, в лице директора Логиновой Ирины Алексеевны, действующего на основании Устава предприятия, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация», и собственники помещений многоквартирного дома № _____ по _____, мкр. Каринторф города Кирово-Чепецка, именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственников обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **мкр. Каринторф города Кирово-Чепецка, по улице**

_____ обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления данным домом.

1.2. Собственники обязуются оплачивать оказанные услуги и выполненные работы в сроки и на условиях, установленных настоящим договором.

1.3. Условия настоящего договора распространяются на всех собственников помещений и лиц, пользующихся помещениями в указанном многоквартирном доме.

1.4. Приложение № 1, №2, №3 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация имеет право:

2.1.1. Предъявлять требования к нанимателям и собственникам жилых помещений по своевременному внесению платы за жилое помещение и принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение.

2.1.2. Выходить с обоснованными предложениями о расторжении по инициативе наймодателя договора найма в случае нарушения нанимателем правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты жилого помещения и коммунальных услуг.

2.1.3. Представлять интересы собственников жилых помещений перед исполнителями работ и услуг.

2.1.4. Подготавливать и представлять на рассмотрение собственникам жилых помещений предложения по коммерческому использованию нежилых помещений и земельного участка, относящихся к общему имуществу, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание, а также на иные цели,

устанавливаемые общим собранием собственников.

2.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

2.1.6. При установлении на общем собрании собственниками помещений в многоквартирном доме платы по договору ниже предложенной Управляющей организацией либо при недостаточном финансировании, возникшем в результате не оплаты собственниками и нанимателями жилищных и коммунальных услуг в течение более двух месяцев, снизить объемы работ по содержанию и (или) текущему ремонту, ввести режим ограничения в предоставлении коммунальных услуг, либо Управляющая организация имеет право переходить на фактический учёт затрат с последующим предъявлением счёт-квитанции выполненных работ.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Организовать выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества:

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

-контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, выполняющими работы и оказывающими услуги по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества (капитальному ремонту - в случае принятия собственниками жилых помещений решения о его проведении);

-принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с исполнителями договорам;

-устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения исполнителями договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

-представлять собственникам предложения: по текущему ремонту дома;

-уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;

-организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования;

-принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

-разъяснять собственникам жилых помещений последствия выполнения их решений по сокращению объемов и номенклатуры работы по содержанию общего имущества по различным, зависящим от собственников помещений обстоятельствам, влекущим за собой невозможность завершения работ в срок и в необходимом для поддержания дома в работоспособном состоянии объеме;

-привлекать специализированные организации - экспертов для целей технического обследования при обнаружении во время ежегодных осмотров признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома для определения причин появления этих признаков и мерах по обеспечению безопасности проживания;

-производить начисление, сбор, распределение и в установленном Правительством РФ порядке перерасчет платежей собственников и нанимателей помещений в многоквартирном

доме за жилое помещение либо организовывать начисление, сбор, распределение и в установленном Правительством РФ порядке перерасчет платежей собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме за жилое помещение путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств;

-предоставлять собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме информацию об установленных ценах и тарифах на услуги работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома и жилых помещений в нем, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг;

-вести техническую документацию на дом и земельный участок, а также бухгалтерскую и прочую документацию;

-проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры, а также выдавать проживающим в доме гражданам расчетные документы и справки о размере занимаемых помещений, о платежах за жилое помещение, об отсутствии задолженности, о совместном проживании и другой необходимой гражданам информации в пределах представленных собственниками жилых помещений полномочий;

-представлять интересы собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах по вопросам, связанным с исполнением договора управления.

2.2.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в указанном многоквартирном доме путем заключения договоров с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

2.2.3. Предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме ежегодно в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.2.4. Несет иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ и настоящим договором.

2.3. Собственники жилых помещений многоквартирного дома имеют право:

2.3.1. Получать своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества.

2.3.2. Получать бесперебойно коммунальные услуги в необходимом объеме, не причиняющих вреда их жизни, здоровью и имуществу.

2.3.3. Участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства, об условиях договоров управления и (или) договоров на выполнение отдельных видов работ, о расторжении таких договоров в случаях бесхозяйственного содержания общего имущества.

2.3.4. Опротестовывать условия договора, принятые общим собранием, но ущемляющие его права как потребителя по сравнению с нормами Закона и иными нормативными актами.

2.3.5. Контролировать (посредством установки приборов учета в заявительном режиме) фактическое получение и оплату фактических объемов потребленных коммунальных услуг.

2.3.6. Сверять у управляющей организации расчеты по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

2.3.7. Иные права, предусмотренные законом и настоящим договором.

2.4. Собственники обязаны:

2.4.1. Соблюдать Правила пользования жилым помещением, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах (комнатах) и домах.

2.4.2. Оплачивать своевременно и полностью предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

2.4.3. За свой счёт осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

2.4.4. Поддерживать состояние занимаемого жилого помещения в исправном техническом состоянии, проводить текущий ремонт занимаемого помещения, включая его инженерное оборудование и индивидуальные приборы учета в сроки, установленные жилищным законодательством. Непосредственная реализация указанных обязанностей может выполняться на договорных началах исполнителем, имеющим в установленных законом случаях соответствующую лицензию.

2.4.5. Обеспечивать возможность своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых и внутриквартирных систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц исполнителя и контролирующих организаций.

2.4.6. Сообщать незамедлительно в аварийную службу управляющей организации, исполнителя об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.4.5. Уведомлять управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования жилища (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать о сдаче жилого помещения в поднаем, предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя.

2.4.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

2.4.7. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении квартиры.

2.4.8. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.4.9. Не передавать полномочия управления домом другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

2.4.10. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

III. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

3.1. Порядок определения цены договора:

Стоимость услуг по настоящему договору включает в себя:

-плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, которая вносится на основании счёт-квитанций Управляющей организации.

-плату за коммунальные услуги, которая вносится непосредственно в ресурсоснабжающие организации, оказывающие коммунальную услугу.

3.2. Размер платы за жилое помещение:

3.2.1. Плата за содержание (включая услуги по управлению), текущий ремонт общего имущества на 2015 год устанавливается в соответствии с Перечнем составом и периодичностью работ (услуг) – приложение №1

3.2.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме ежегодно определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации на основании согласованного с собственниками перечня работ и услуг.

В случае, если такое собрание не было проведено и (или) не состоялось, Управляющая организация вправе применять размер платы за содержание и ремонт помещения многоквартирного дома на уровне предыдущего года. При этом управляющая организация вправе применить уровень (процент) инфляции, официально признанный Министерством регионального развития РФ на 31 декабря года, предшествующего расчётному, на следующий календарный год.

3.2.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается исходя из занимаемой общей площади, и определяется как произведение соответствующей цены на 1 кв. м на общую площадь жилого помещения.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги:

3.3.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется как произведение тарифов, установленных регулируемыми органами на соответствующие коммунальные услуги на объемы потребленных ресурсов (воды, газа, электрической и тепловой энергии и т.д.) по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством РФ.

3.4. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги:

3.4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.4.2. Гражданам, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации льготы на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются в виде скидки в оплате, размеры платы уменьшаются на величину скидки. Гражданам, которым указанные льготы предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, уменьшение размера платы не производится.

3.4.3. Гражданам, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются путем перечисления денежных средств на персонализированные социальные счета в банках, размеры платы уменьшению не подлежат.

IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору управления управляющая организация и собственники несут

ответственность, установленную законодательством Российской Федерации, и договором управления.

4.2. При оказании гражданам услуг по содержанию жилья, выполнении работ по ремонту жилья и предоставлении коммунальных услуг с нарушением их перечня, объемов и качества, учитываемых при установлении соответствующих цен и тарифов, производится перерасчет размеров подлежащей внесению платы в соответствии с методикой, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

4.3. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию общего имущества собственник вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
- повторного выполнения работ (оказания услуг);
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

4.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества, а также неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или вины собственника.

4.5. Граждане, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и законодательством об административных нарушениях.

4.6. Управляющая организация не несёт ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, если работы (услуги) по его содержанию не включены в перечень услуг по содержанию, согласованный Собственниками.

4.7. Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника (см. Приложение № 3 – акт границ эксплуатационной ответственности). При повреждении строительных конструкций, сетей и инженерного оборудования общих для всего дома по вине собственника и лиц, проживающих в квартире, собственник несёт расходы по выполнению ремонтно-восстановительных работ.

V. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 января 2015 года и заключается на 5 лет с ежегодным утверждением тарифа на общем собрании собственников многоквартирного дома.

5.2. Изменение условий настоящего договора допускается по соглашению сторон и оформляется в письменном виде.

5.3. Расторжение настоящего договора допускается по требованию любой из сторон в следующих случаях:

- при существенном нарушении условий договора одной из сторон;
- при существенном изменении обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

5.4. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей

организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

VI. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

6.1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 настоящего Договора.

VII. ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

МУП «ГУЖЭК № 6»
г. Кирово-Чепецка

_____ И.А. Логинова

Собственники:

Реестр собственников с подписями
прилагается: