

ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Иркутск

«01» января 2009 г.

ОАО «Восточное управление жилищно-коммунальными системами», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Винарского Руслана Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник помещения, расположенного в многоквартирном доме находящийся по адресу: город Иркутск, улица пер. Коснеративной, дом № 4, квартира № 21, общей площадью 64,8 кв.м.

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем «**Собственник**», действующий на основании Паспорта гражданина Российской Федерации _____, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 161,162 Жилищного Кодекса Российской Федерации на основании решения общего собрания собственников жилого дома, проводимого в форме заочного голосования, от « ____ » _____ 200__ года.

1.2. По всем вопросам управления многоквартирным домом, стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170, Постановлением РФ от 13.08.06г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности», Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.06г. № 25, Постановлением Правительства от 23.05.06г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», ГОСТом Р51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги», Законом «О защите прав потребителя», ФЗ № 52 от 06.05.2003г. «Об основах Федеральной жилищной политики».

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного жилого дома на момент заключения настоящего договора отражены в акте технического состояния (приложение № 1). Акт оценки технического состояния жилого дома составляется при передаче дома в управление Управляющей организации (далее УО), а также при расторжении настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, находящегося по адресу: ул. Коснеративной, дом № 4. (далее – Многоквартирный дом), решение вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечение коммунальными услугами граждан, проживающих в данном многоквартирном доме.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников Многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.3. Представлять и отстаивать интересы собственников перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам предоставления коммунальных услуг требуемого качества, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.4. В целях организации получения коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимых объемах Собственник делегирует Управляющей организации право заключения с поставщиками коммунальных услуг договоров на предоставление собственникам многоквартирного дома коммунальных услуг.

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять Объектом в соответствии с целями, задачами, определяемыми и указанными в настоящем Договоре и в нормативных правовых актах, действующих в данной сфере.

3.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы по содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома надлежащего качества в соответствии с Перечнем услуг, работ по содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома, приведенном в Приложении № 2 к настоящему Договору в зависимости от группы жилищного фонда с учетом качества жилья. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме может изменяться по соглашению сторон настоящего Договора.

3.1.3. Обеспечить коммунальными услугами собственников помещений и лиц пользующихся помещениями данного Многоквартирного дома, в соответствии с Перечнем коммунальных услуг, приведенном в Приложении № 3 к настоящему Договору в зависимости от степени благоустройства данного Многоквартирного дома.

3.1.4. Заключить договоры на оказания услуг по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту Многоквартирного дома, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности; договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (далее по тексту – договоры на оказание коммунальных услуг), осуществлять контроль выполнения, с обязательным оформлением соответствующих актов в случаях некачественного выполнения услуг по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту Многоквартирного дома, нарушения условий договоров на оказание коммунальных услуг.

3.1.5. Своевременно производить оплату оказанных услуг, выполненных работ по договорам, заключенным в соответствии с п. 2.1.4. настоящего Договора в соответствии с условиями указанных договоров.

3.1.6. Вести по установленной форме учет объемов оказанных коммунальных услуг, выполненных работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома, финансовую и бухгалтерскую документацию.

3.1.7. Начислять плату за содержание, текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги, и в установленных случаях, изменять её, в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

3.1.8. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера оплаты за содержание, ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги, путем размещения объявлений в специально отведенном месте (доски объявлений) не позднее, чем за 10 дней до даты предполагаемого изменения.

3.1.9. Участвовать в проверках, обследованиях Многоквартирного дома, проводимых по инициативе Собственников Многоквартирного дома, в целях контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, а также в оформлении двустороннего Акта по результатам данных проверок.

3.1.10. Представлять на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предложения о необходимости проведения работ капитального характера, объеме таких работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонтных работ, сроках проведения и других вопросов, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.11. Раз в год предоставлять Собственнику или уполномоченному Собственником лицу отчет о начислении, поступлении и расходовании денежных средств за предыдущий период по статьям затрат на содержание и ремонт жилого дома.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, работ по содержанию, текущему ремонту Многоквартирного дома.

3.2.2. Заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения настоящего Договора.

3.2.3. Оказывать Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам дополнительные услуги, не входящие в Перечень услуг, работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома, приведенному в Приложении № 2 к настоящему Договору за дополнительную плату. При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации или обслуживающей организации и используются ими самостоятельно.

3.2.4. Отказывать в предоставлении услуг по техническому обслуживанию собственникам жилого помещения в многоквартирном доме в случае невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги более чем за 3 (три) месяца.

3.2.5. По решению общего собрания собственников Многоквартирного дома заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламной и иной конструкции (в том числе вывески; электрические кабели и т.д.) на фасаде и кровле Многоквартирного дома. При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются для ремонта и обслуживания данного Многоквартирного дома.

3.2.6. Согласовывать переводы жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.

3.2.7. Перераспределять поступающие денежные средства по статьям доходов в целях аккумулирования денежных средств на выполнение первоочередных задач.

3.2.8. Вскрывать квартиру Собственника в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, Управляющей организации и соседей по подъезду, с обязательным составлением Акта и последующем опечатывании квартиры.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Участвовать в расходах на содержание Многоквартирного дома соразмерно своей доли в праве общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома, путем внесения на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.3.2. Рассматривать предложения Управляющей организации по вопросам управления, финансового обеспечения и улучшения состояния Многоквартирного дома, его содержания и эксплуатации, включая вопросы об утверждении размера денежных средств, выделяемых на эти цели и принимать по ним решения в течение 30 дней, на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.3. Письменно уведомить Управляющую организацию об изменении своей доли в праве общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома в течение одного месяца со дня такого изменения.

3.3.4. Уведомлять в письменном виде Управляющую организацию о количестве граждан, проживающих в жилом помещении Многоквартирного дома на правах временных жильцов и пользующихся коммунальными услугами.

3.3.5. Участвовать в формировании плана проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.6. Содержать жилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения, включая ремонт инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не засорять места общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места, не допускать сброса в санузел отходов, засоряющих канализацию.

3.3.7. Предоставлять свободный доступ к общедомовым инженерным коммуникациям, находящимся внутри жилого помещения, для устранения аварийных ситуаций. (Постановление правительства РФ № 491 от 13.08.06.)

3.3.8. Согласовывать с Управляющей организацией установку теле-, радио— антенн на конструктивных элементах жилого дома, а так же проводить переустройство и перепланировку жилого помещения в установленном законодательством РФ порядке.

3.3.9. Не допускается производство работ на общедомовых инженерных коммуникациях без согласования с «Управляющей организацией».

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за использованием и сохранностью общего имущества Многоквартирного дома, соответствием мест общего пользования установленным санитарными и техническими правилам и нормам, иными требованиями законодательства.

3.4.2. В случае обнаружения фактов некачественного выполнения работ, оказания услуг по настоящему Договору, в течение 10 дней уведомить об этом Управляющую организацию, предложив ей устранить выявленные недостатки в разумные сроки.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ОАО «Восточное управление жилищно-коммунальными системами»

664025, г. Иркутск, ул. Российская, 27

ИНН 3811101580, КПП 380801001

Банк: Иркутский филиал ОАО «УРСАбанк» в г. Иркутск,

к/сч. 30101810300000000760

р/сч. 40702810400120003085

БИК 042520760

т/ф 24-27-25, т. 33-19-71

Генеральный директор  / Р.С. Винарский

М.П.

Собственник:

1. Ф.И.О. _____

Паспорт: сер. _____

_____ года.

Документ о праве собственности на жилое помещение: Св-во

Серия _____

_____ года.

Подпись: 

2. Ф.И.О. _____

Паспорт: сер. _____

_____ года.

Документ о праве собственности на жилое помещение: Св-во

Серия _____

_____ года.

Подпись: 

3. Ф.И.О. _____

Паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

« _____ » _____ года.

Документ о праве собственности на жилое помещение: _____

Серия _____ № _____ от « _____ » _____ года.

Подпись: _____

4. Ф.И.О. _____

Паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

« _____ » _____ года.

Документ о праве собственности на жилое помещение: _____

Серия _____ № _____ от « _____ » _____ года.

Подпись: _____

Приложение № 5
Таблица № 3

№ п/п	Наименование услуги	Ед.изм	Стоимость 1 Гкал тепла с НДС, руб./ Гкал	Норматив тепловой энергии на отопление жилых помещений, Гкал/м2 общей площади в мес.	Стоимость отопления 1 м2 общей площади жилых помещений, руб./м2, в мес. 100%	Стоимость отопления 1 м2 жилой площади жилых помещений, руб./м2, в мес. 100%
1	Отопление жилых помещений	руб./м2	697,8	0,027	18,84	26,39

Приложение №6

Для групп домов п.п.12, 13, 14, 15, в которых отсутствует централизованное водоотведение применять дополнительный тариф по вывозу жидких бытовых отходов

Вид услуги по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества	за 1 кв.м. общей площади жилого помещения, руб. в мес.	за 1 кв.м. жилой площади жилого помещения, руб. в мес.
Вывоз жидких бытовых отходов	1,25	1,75

<p>ОАО «ВОСТОЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМИ СИСТЕМАМИ»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p align="right">/Р.С. Винарский/</p> 	<p>СОБСТВЕННИК:</p>  <p>_____ /</p> <p>Ф.И.О.</p>
--	--