

ДОГОВОР № 10
управления многоквартирным домом с собственниками помещения

«31» декабря 2013 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Чумаковское» Чумаковского сельсовета, Куйбышевского района, Новосибирской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Дашенко Алексея Игнатовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственник жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Новосибирская область, Куйбышевский район, с.Чумаково, ул.Молодежная д.4 кв.6, Исаева Мария Григорьевна, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор об управлении многоквартирным домом (далее Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника жилищными и коммунальными услугами.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №1 от 25.12.2013г.), проведенного в форме заочного голосования по инициативе Администрации Чумаковского сельсовета Куйбышевского района, Новосибирской области.

1.3. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация в порядке и на условиях, установленных общим собранием.

1.5. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

1.6. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражены в акте технического состояния многоквартирного дома (приложение №1). Акт оценки технического состояния жилого дома составляется при передаче дома в управление Управляющей организации, а также при расторжении настоящего Договора по соответствующим основаниям.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счёт Собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг Собственнику (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения).

2.2. Предоставление коммунальных услуг Собственнику осуществляется согласно перечня и в соответствии с требованиями к качеству услуг и на основании действующего законодательства РФ.

2.3. Предоставление обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме Собственнику осуществляется согласно перечня и в соответствии с требованиями к качеству работ и услуг на основании действующего законодательства РФ.

Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменён в соответствии с изменением законодательства путём заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, составленного в 2-х экземплярах и подписанного Сторонами.

На момент заключения настоящего Договора перечень работ по содержанию общего имущества включает в себя:

Ремонт конструктивных элементов жилых зданий:

- Ремонт кровли;
 - Ремонт фасадов зданий;
 - Ремонт мест общего пользования (л/клет);
 - Ремонт полов в местах общего пользования;
 - Ремонт оконных и дверных заполнений мест общего пользования;
- Ремонт и обслуживание инженерного оборудования;
- Ремонт и обслуживание трубопроводов на водоснабжение;
 - Ремонт и обслуживание систем канализации;
 - Ремонт систем отопления;

Перечень коммунальных услуг: холодное водоснабжение, отопление.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Собственника:

3.1.2. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.1.3. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.4. Своевременно в установленные Договором сроки оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору жилищно-коммунальные услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.5. Обеспечивать доступ в принадлежащее(ие) на праве собственности помещение(я) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

3.1.6. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учёта, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.1.7. За свой счёт производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.1.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, перепланировку жилых, подсобных помещений без согласования с Управляющей организацией.

3.1.9. Не производить, не подключать дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов(свидетельств), не

отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-техническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.1.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и его членами семьи.

Иное лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, несёт обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

3.1.11. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2 Обязанности Управляющей организации:

3.2.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.2.2. Создавать и обеспечивать благоприятные условия для проживания граждан, проживающих в жилых помещениях, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2.3. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ.

3.2.4. Организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006г. №307:

а) заключать от имени Собственника договоры с организациями-поставщиками коммунальных услуг;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.2.5. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г №491:

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключённым с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) подготавливать и предоставлять Собственнику предложения: о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения.

е) осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

ж) обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома.

з) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

и) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома в соответствии с результатами осмотра.

3.2.6. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирного дома, в государственных и муниципальных органах и других организациях.

3.2.7. Обеспечивать сохранность и надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.2.8. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.

3.2.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением Договора.

3.2.10. Производить начисление, сбор, перерасчёт платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счёт в срок до 1-го числа месяца, следующего за расчётным, самостоятельно либо путём привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.2.11. Рассматривать обращения Собственника и иных Нанимателей и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.2.12. Информировать Собственника по его инициативе о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчётным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.13. Своевременно, руководствуясь указаниями Собственника, выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом. Указания Собственника должны правомерными, осуществимыми и конкретными.

3.2.14. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в т.ч. на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

4.1.2. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом холодного и горячего водоснабжения, отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией. При наличии письменного заявления Собственника помещения в Управляющую организацию о приостановке подачи в многоквартирный дом холодного и горячего водоснабжения, отопления, Управляющая компания не несёт перед собственниками помещений многоквартирного дома за перерыв в снабжении коммунальными услугами.

4.1.4. Обращаться с жалобами на действия (бездействия) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.5. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

4.1.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесённых ею в результате нарушения Собственниками обязательств по настоящему договору.

4.2.3. Требовать от собственника возмещения затрат на ремонт повреждённого по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.2.5. Требовать от собственника своевременного внесения платы за оказываемые жилищно-коммунальные услуги.

4.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за оказываемые жилищно-коммунальные услуги.

4.2.7. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые жилищно-коммунальные услуги.

4.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за оказываемые жилищно-коммунальные услуги.

4.2.9. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.10. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесённые к полномочиям Управляющей организации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

5.2. Собственник несёт ответственность за:

5.2.1. Ущерб, причинённый Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора.

5.2.2. Убытки, причинённые Управляющей организации, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.3. Управляющая организация несёт ответственность:

5.3.1. За ущерб, причинённый Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причинённого ущерба.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана, немедленно известить другую Сторону о наступлении при прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

7.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренные Договором, и дополнительные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, вывоз ЖБО, отопление.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за пользование жилым помещением, включающую в себя плату за наем жилого помещения, содержание и ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, , отопление.

7.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учётом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее одного года.

7.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учёта, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, утверждаемых органами государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации:

7.4. Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги производит муниципальное унитарное предприятие «Чумаковское». Собственник вносит плату в кассу организации в срок до 10 числа, следующего за истёкшим.

7.5. Оплата производится на основании приходного ордера.

7.6. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан платы за отдельные виды услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

8. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

8.1. Контроль собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя:

8.1.1. Представление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

8.1.2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающие от собственников.

8.1.3. Информирование Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчётным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2 Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется Собственником самостоятельно и (или) ревизионной группой (комиссией), созданной из числа собственников.

8.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

8.3.1. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

8.3.2. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

8.3.3. Недостатки, выявленные Собственником или ревизионной группой, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течении 10 календарных дней с момента получения акта.

Управляющая организация в течение 10 календарных дней с момента получения акта вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственников с участием своего представителя.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров

9.2. При неурегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке установленном законодательством.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор заключён сроком на год и считается продленным ежегодно, если за месяц до окончания срока не последует заявления одной из сторон об отказе от настоящего договора или его пересмотра.

10.3. Настоящий договор может быть изменён или прекращён по письменному соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

10.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

10.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья 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.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.2. Во всём остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

12. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОНЫ

Муниципальное унитарное предприятие
«Чумаковское» Чумаковского сельсовета
Куйбышевского района Новосибирской
области
Юридический адрес: 632364, Новосибирская
область, Куйбышевский район, с. Чумаково
ул. Ленина, 59.
ИНН 5452113560 КПП 545201001
Р/с 40702810220000000226
ОАО КБ «Акцепт» г Новосибирск
К/с 30101810200000000815
БИК 045004815, ОКАТО – 50401000000
ОКВЭД – 65.12, ОКПО- 09309443
ОГРН - 1025400000427

Собственник:

паспорт серии 50 03 № 124453, выдан
22.04.2001г. ОВД Куйбышевского района
Новосибирской области, зарегистрирован
на постоянное место жительства по адресу:
с. Чумаково, ул. Молодежная д.4 кв.8

Директор МУП «Чумаковское»



А.И. Дашенко

Собственник

Исаев

Исаева М.Г.