

Договор № 9
управления многоквартирным домом

г. Владимир

«29» марта 2013г.

Собственники помещений многоквартирного дома № 26 по ул. Каманина г. Владимира, в лице председателя совета дома Стойловой Светланы Александровны, действующего на основании решения общего собрания от _____ и доверенностей, выданных собственниками помещений многоквартирного дома (Приложение № 1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Собственники помещений**, именуемые все вместе **Заказчики**, с одной стороны, и **ООО Управляющая компания "Старый город"**, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице директора Цыпляковой Марины Павловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

г. Владимир, ул. Каманина д. 26 (далее – МКД).

По настоящему договору Управляющая организация действует от имени Заказчиков за счет осуществляемой оплаты услуг, в пределах этой платы и на условиях, принятых на общем собрании собственников помещений.

1.2. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами, исходящих из норм ЖК РФ и принятых в целях его исполнения других нормативно-правовых актов.

1.3. Состав общего имущества собственников помещений в МКД (далее – **Общее имущество**) приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее 30 дней с момента заключения настоящего договора.

При отсутствии технической документации, Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по МКД. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организации Заказчиками.

1.5. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков.

1.6. Настоящий договор заключается на срок один год, вступает в силу (считается заключенным) с 01.05.2013 и действует по 30.04.2014.

1.7. Настоящий договор считается заключенным со стороны Заказчиков, если за его условия проголосовали собственники помещений многоквартирного дома, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме и которые выдали председателю совета дома соответствующие доверенности.

1.8. Отдельные условия настоящего договора, а именно:

- перечень и план работ по ремонту (текущему и капитальному) Общего имущества;
- стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту Общего имущества

пересматриваются ежегодно общим собранием собственников по предложению Управляющей компании. Соответствующие предложения вносятся Управляющей компанией на имя председателя совета дома не позднее, чем за два месяца до начала очередного календарного года. Если до начала календарного года не представлено решение общего собрания дома, то предложения Управляющей

2.3.5. При принятии решений об установлении для нанимателей размеров платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги меньше, чем размеры такой платы, установленные настоящим договором, согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

2.3.6. На период незаселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества и услуги отопления в соответствии с порядком, установленным п.4.2-4.4 настоящего договора, а в случае невозможности соблюсти такой порядок, согласовать с Управляющей организацией иной порядок в любой период действия настоящего договора.

2.3.7. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наём жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.3.8. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателей платы за пользование жилым помещением (платы за наём) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

2.4. Заказчики обязаны:

2.4.1. Выбирать на общем собрании собственников совет дома и его председателя для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору и утвердить перечень полномочий председателя совета с учетом требований ст.161 ЖК РФ.

2.4.2. При принятии решений о передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим лицам согласовать с Управляющей организацией порядок ее участия в решении вопросов пользования Общим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения в порядке, установленном общим собранием собственников.

2.4.3. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

2.4.4. Уведомить о переходе права собственности и предоставить копию соответствующего свидетельства в течение 30 дней.

2.4.5. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ; бережно относиться к Общему имуществу многоквартирного дома.

2.4.6. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ); соблюдать права и законные интересы соседей: чистоту, порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места.

2.4.7. Соблюдать правила противопожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовывать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

2.4.8. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого помещения.

2.4.9. Обеспечить свободный доступ и ремонтодоступность (открытое нахождение устройств монтажных люков и т.д.) к Общему домовому имуществу МКД, находящемуся принадлежащих собственникам помещений, для целей профилактического осмотра и ремонта.

2.5. Управляющая организация обязана:

2.5.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению МКД по настоящему договору не позднее чем через 30 дней со дня его заключения. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням, приведенным в Приложениях № 3, 4, 5 к настоящему договору, а также в Соглашениях об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего договора в зависимости от фактического состояния Общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Заказчиков.

2.5.2. Информировать в письменной форме собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

2.5.3. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору.

2.5.4. Представлять отчеты и подписывать акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п. 7.2. и 7.3 настоящего договора.

2.5.5. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, согласовать с лицами, уполномоченными осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией настоящего договора, замену невыполненных работ другими, а при недостижении такого согласия, уведомить собственников помещений о причинах невыполнения работ, не оказания услуг путем размещения необходимой информации на информационных стендах и электронном сайте компании. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения.

2.5.6. Обеспечить собственников помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома.

2.5.7. Согласовать установку индивидуальных приборов учета по заявлению Заказчиков, нанимателей жилых помещений и арендаторов или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору; составить акт об установке прибора учета с фиксацией его начальных показаний.

2.5.8. Уведомлять об условиях настоящего договора Заказчиков, приобретающих права собственности и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия договора.

2.5.9. Управляющая организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами: (горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), электроснабжения и т.п.) путем представительства от имени Заказчиков и Потребителей услуг в многоквартирном доме по договорным отношениям между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями, выражающегося в осуществлении контроля исполнения обязательств по договорам в части предоставления услуг надлежащего качества и количества (при условии их своевременной и полной оплаты), в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

3. Права сторон

3.1. Заказчики имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.3. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или пользователей помещений.

3.2.4. При нарушении заказчиками и нанимателями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, установленных п.4.4.4 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.5.2.2 настоящего договора.

3.2.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

4.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества определяется в соответствии с условиями, установленными п.п. 1.7 и 1.8 настоящего договора, на период не менее 1 года, как суммарная стоимость работ, услуг, выполняемых ежемесячно в течение указанного периода, и может быть увеличена в течение периода выполнения таких работ, услуг только при принятии Заказчиками решения о проведении отдельных работ по ремонту Общего имущества.

4.1.3. Стоимость коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

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

4.1.5. Оплата Управляющей организации стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества производится путем внесения Заказчиками, Нанимателями и пользователями жилых помещений в порядке, установленном п.4.4 настоящего договора, платы за содержание и ремонт жилых помещений, и Собственниками нежилых помещений – платы за содержание и ремонт Общего имущества. И та, и другая плата вместе именуются в настоящем договоре **платой за содержание и ремонт помещений**.

4.1.6. Оплата Управляющей организации стоимости предоставленных Заказчикам и Нанимателям энергоснабжающими организациями коммунальных услуг производится путем внесения Заказчиками и нанимателями помещений платы за коммунальные услуги.

В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, оплата соответствующих коммунальных услуг производится Заказчиками по платежным документам, предоставляемым в их адрес ресурсоснабжающими организациями.

4.1.7. Управляющая организация самостоятельно решает вопросы, связанные с получением бюджетных средств на компенсацию ей разницы, возникающей в связи с реализацией работ, услуг по стоимости, установленной договором, и стоимостью, формирующейся в соответствии с порядком, определенном в п.4.1.4 настоящего договора.

4.1.8. Стоимость и порядок оплаты услуг или работ Управляющей организации, исходящих из условий, установленных п.2.4.2 настоящего договора определяются указанными в таком пункте соглашениями.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеры

4.2.1. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Заказчика пропорционально его доле в Общем имуществе. Денежные средства, оплаченные Заказчиками, учитываются на субсчете дома.

4.2.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном п.4.2.1 настоящего договора, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

4.2.3. Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому жилому (нежилому) помещению определяется путем ежемесячного равномерного внесения платы за содержание и ремонт помещений, исходя из занимаемой общей площади.

4.2.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений, порядок её внесения, соответствующие ежемесячные платежи или цена обслуживания 1 м² жилого (нежилого) помещения (при необходимости её определения), устанавливается в приложении № 6 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроэнергию, газоснабжение.

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги для Заказчиков и нанимателей определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3.3. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.4.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги осуществляется Заказчиками и нанимателями (далее – плательщики) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, Управляющей организации и ресурсоснабжающим организациям на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков. Управляющая организация и ресурсоснабжающие организации осуществляют сбор платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги через ОАО ВГРКЦ.

4.4.2. Форма и содержание платежных документов для граждан по видам платежей определяются Управляющей организацией. Вид используемых Управляющей организацией платежных документов в расчетах с гражданами может устанавливаться на каждый период расчетов.

4.4.3. При использовании Управляющей организацией в качестве платежных документов ежемесячных бланков счетов или квитанций на оплату услуг, соответствующие платежные

документы представляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.4. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается: - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание Общего имущества многоквартирного дома или недостатка средств на субсчете по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.3. До утверждения Правительством РФ требований технических регламентов Управляющая организация несет ответственность за техническое состояние МКД только в пределах перечня Приложения №3.

5.1.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.2. Ответственность Заказчиков:

5.2.1. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и (или) неисполнения Заказчиками обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Заказчики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

5.2.3. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, в том числе, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Контроль за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору возлагается на членов совета дома и его председателя.

7.2. Управляющая организация по окончании срока действия договора, обязана предоставить совету дома акт выполненных работ, услуг за отчетный период. Работы, услуги, поименованные Управляющей организацией в указанном акте, считаются выполненными и оказанными при условии подписания таких актов председателем совета и Управляющей организацией.

7.3. Управляющая организация ежегодно в течение первого месяца после отчетного периода (сдачи годового баланса) представляет Собственникам отчет о выполнении условий настоящего договора.

8. Условия изменения и расторжения договора

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в следующем порядке:

- соглашения об изменении или дополнении условий договора, распространяющиеся на всех Заказчиков настоящего договора и пользователей помещений, оформляются и подписываются в порядке, установленном п.9.1 - 9.3 настоящего договора.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по условиям, предусмотренным п.п. 8.3 - 8.5 настоящего договора, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.3. Собственники вправе отказаться от исполнения договора управления по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом или заключения договора управления с другой Управляющей организацией при условии оплаты Заказчиками Управляющей организации имеющейся задолженности за выполненные работы по содержанию и ремонту дома.

8.4. Заказчики вправе потребовать от Управляющей организации досрочного расторжения настоящего договора при существенном нарушении договора со стороны Управляющей организации. Под существенными нарушениями договора в указанных целях признаются следующие случаи:

- если Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 месяца с даты, указанной в п.2.5.1 настоящего договора;

8.5. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Заказчиков и пользователей помещений. При этом существенным признается нарушение Заказчиками и пользователями помещений обязанностей по оплате работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 3-месячных начислений по дому.

8.6. При расторжении настоящего договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия, Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Заказчиков и пользователей помещений в счет оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему договору, над стоимостью выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг по настоящему договору до даты расторжения договора, возвращается непосредственно Заказчикам и пользователям помещений или по решению Заказчиков перечисляется Управляющей организацией лицам, уполномоченным управлять многоквартирным домом, или на специальный счет, указанный в протоколе общего собрания собственников.

8.7. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

8.8. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

9. Порядок подписания настоящего договора

9.1. Настоящий договор подписывается Управляющей организацией и Заказчиками после утверждения его условий общим собранием собственников. Протокол такого собрания хранится в порядке, установленном общим собранием собственников и подлежит представлению Управляющей организации.

9.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр договора для Стороны Заказчиков хранится у председателя совета дома.

9.3. После исполнения условия подписания настоящего договора, Управляющая организация информирует Заказчиков о дате начала управления многоквартирным домом в соответствии с условием, установленным п.2.5.1 настоящего договора, путем размещения соответствующей информации на информационном стенде, на электронном сайте Управляющей организации, подъездах многоквартирного дома.

10. Прочие условия

10.1. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором, и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10.2. К настоящему договору прилагаются:

- Приложение № 1 - Доверенность собственников помещений МКД председателю совета дома.
- Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 3 - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.
- Приложение № 4 - Перечень работ по содержанию многоквартирного дома.
- Приложение № 5 - Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий.
- Приложение № 6 - Состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО УК "Старый город"

Юр.адрес: 600017, г. Владимир, ул.Строителей, д.4

Факт.адрес: 600009, г. Владимир, ул.Каманина, д.22

ИНН 3328488761 КПП 332801001

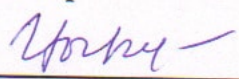
ОГРН 1133328001432

р/с 40702810802000004553 в Ярославском филиале

ОАО «Промсвязьбанк» БИК 047888760

к/с 30101810300000000760

Директор ООО УК «Старый город»

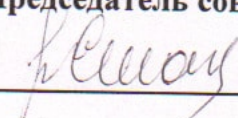

М.П. Цыплякова

Тел. 8 904 035 06 13

Заказчики:

Собственники многоквартирного
дома № 26 по ул. Каманина

Председатель совета дома


С.А. Стойлова

Тел. 8 960 734 42 02

