

ДОГОВОР № 3
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ МЕЖДУ СОБСТВЕННИКОМ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ НА
ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
“НЕВЕЛЬСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ”

г. Невельск

"10" мая 20 11 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис», именуемый в дальнейшем "Управляющий", в лице генерального директора Кутько Валерия Николаевича, действующий на основании Устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протоколов Общего собрания собственников МКД) и собственник жилых помещений, предоставляемых гражданам по договору социального найма, комитет по управлению имуществом администрации Невельского городского округа, в лице председателя комитета по управлению имуществом Пышненко Елены Евгеньевны именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий, заключили настоящий Договор о следующем:

Общие положения

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящегося в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 1 (на 10-ти листах), являющегося неотъемлемой частью договора.

Наниматели жилых помещений в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретают право пользования общим имуществом в этом доме и несут в установленном порядке содержание данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади жилых помещений принадлежащих собственнику.

1.2. Управляющий – организация, независимо от формы собственности, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализированию, электроснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 2, являющегося неотъемлемой частью договора.

1.5. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющий.



1. Предмет договора

1.1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющий) по заданию другой стороны (собственника помещения в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

1.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

1.2.2. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

1.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток.

1.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации (регулировка кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др., разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, компенсаторов регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др., укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления (регулировка кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, очистка от накипи запорной арматуры, замена стальных радиаторов при течи);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка и смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена или ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.);

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

1.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, по мере необходимости промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) текущий ремонт кровли (по мере необходимости);

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

1.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:



- а) уборка в зимний период:
 - уборка свежеевыпавшего снега (по мере необходимости);
 - посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
 - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- б) уборка в теплый период:
 - подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
 - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
 - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- 1.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:
 - а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
 - нижних трех этажей - 5 дней в неделю;
 - выше третьего этажа - 2 раза в неделю;
 - б) мытье окон - 2 раза в год;
 - в) влажная протирка стен, дверей (общего пользования), плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
 - г) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.
- 1.2.3.5. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
- 1.2.3.6. Аварийно-диспетчерское обслуживание.
- 1.2.3.7. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным общим собранием Собственников жилых помещений планом.
- 1.3. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 1.2, может быть изменен решением Управляющего с объемом поступающих средств.
- 1.4. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющий:
 - 1.4.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (теплоснабжение, холодное водоснабжение, канализирование, вывоз мусора).

2. Обязанности сторон

2.1. Собственник обязан:

- 2.1.1. предоставлять Управляющему, в пределах своих полномочий, сведения, необходимые для расчета размера реальных платежей;
- 2.1.2. по поручению Управляющего запрашивать и/или получать документы, справки, необходимые для исполнения настоящего договора;
- 2.1.3. при необходимости выдать представителю Управляющего доверенность, предоставляющую права на получение необходимых для исполнения договора документов, подписывать заявления и др.;
- 2.1.4. содействовать Управляющему для оперативного решения вопросов, возникающих при оказании услуг в рамках настоящего договора;
- 2.1.5. привлекать представителей Управляющего при проведении осмотров и проверок санитарного и технического состояния дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений собственников/наимателей жилых помещений дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора;
- 2.1.6. в установленном порядке согласовывать, в том числе с Управляющим, все переоборудования и изменения общего имущества дома;
- 2.1.7. принимать решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома с учетом предложений Управляющего о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента

возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

2.2. Наниматель жилых помещений обязан:

2.2.1. совершать в объемах и сроках, указанных Управляющим, действия, необходимые для исполнения настоящего договора, в том числе:

2.2.2. допускать в помещения, являющиеся общей собственностью дома, Управляющего (его представителей), работников организаций, нанятых Управляющим для выполнения работ и/или оказания услуг, а также, в случае необходимости, представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны, для:

- планового осмотра технического и санитарного состояния;
- планового осмотра и проверки санитарно-технического оборудования, приборов учета и иного оборудования;
- выполнения необходимых ремонтных работ;
- ликвидации аварий и их последствий.

2.2.3. содействовать Управляющему для оперативного решения вопросов, возникающих при оказании услуг в рамках настоящего договора;

2.2.4. не ухудшать состояния дома, придомовой территории и иного общего имущества;

2.2.5. содержать в надлежащем санитарном состоянии и обеспечивать сохранность занимаемого им помещения, всего общего имущества, в том числе при содержании домашних животных, а также не складировать крупногабаритный и/или строительный мусор на территории дома. В противном случае нести дополнительные расходы;

2.2.6. принимать меры по поддержанию в исправном состоянии помещения и всего общего имущества, соблюдению санитарных норм и правил всеми жильцами, проживающими совместно с нанимателем;

2.2.7. своевременно сообщать Управляющему обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, в том числе после оказанных услуг или выполненных работ третьими лицами, нанятыми Управляющим, а также о других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения условий настоящего договора;

2.2.8. принимать участие в работе по выявлению причин аварийных ситуаций;

2.2.9. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самостоятельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

2.2.10. оплачивать работы и услуги в порядке и сроки, согласованные в настоящем договоре;

2.2.11. своевременно вносить плату за коммунальные услуги, содержание жилых помещений, текущий ремонт и др.;

2.2.12. в случае необходимости дополнительных расходов на поддержание (и/или ремонт) общего имущества в надлежащем состоянии нести дополнительные расходы;

2.2.13. в случае несоблюдения обязательств по настоящему договору, а также порчи общего имущества, как самим Нанимателем, так и лицами, совместно проживающими с ним (а также гостями), возмещать причиненный ущерб путем приведения имущества в надлежащее состояние собственными силами либо с привлечением третьих лиц за свой счет;

2.2.14. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации, законами Сахалинской области, а также нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

2.3. Управляющий обязан:

2.3.1. при необходимости запросить у Собственника необходимую документацию, принять ее по акту;

2.3.2. организовывать работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома в объеме собранных средств в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (согласно раздела 1), перечнем работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества дома (утвержденного общим собранием собственников), путем заключения соответствующих договоров и контроля за их исполнением привлеченными третьими лицами;

2.3.3. привлекать для выполнения работ/оказания услуг третьих лиц, имеющих лицензии на соответствующий вид деятельности, в случаях, установленных законодательством;

2.3.4. осуществлять контроль и оценку соответствия качества предоставления услуг (в т.ч. коммунальных) и выполнения работ критериям, отраженным в договорах;

2.3.5. проводить комиссионные обследования (осмотр) помещений, инженерных коммуникаций и оборудования дома, в том числе по письменному заявлению Собственника, с привлечением уполномоченных представителей Управляющего;

2.3.6. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание путем заключения соответствующих договоров;

2.3.7. вести план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;

2.3.8. вести, в установленном порядке, учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту дома и общедомового имущества, финансовую и бухгалтерскую документацию;

2.3.9. организовать проведение капитального ремонта общего имущества дома по отдельным решениям общего собрания собственников помещений дома в соответствии с требованиями законодательства;

2.3.10. предоставлять Собственнику требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами эксплуатации дома;

2.3.11. вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества дома;

2.3.12. ежемесячно производить начисление, обработку и сбор платежей с нанимателей помещений дома за коммунальные услуги и платы за жилое помещение (при наличии полномочий на то от поставщика услуг);

2.3.13. ежемесячно составлять и представлять нанимателям/собственникам помещений дома платежные документы для оплаты не позднее десятого числа текущего месяца за предыдущим;

2.3.14. в случае изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги заблаговременно информировать нанимателей и Собственника;

2.3.15. заключить договоры на банковское обслуживание и услуг по переводу жилищно-коммунальных платежей;

2.3.16. обеспечить перечисление денежных средств в оплату услуг (в т.ч. коммунальных) и работ по заключенным с третьими лицами договорам;

2.3.17. раскрывать информацию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731.

3. Права сторон

3.1. Собственник вправе:

3.1.1. в соответствии с действующим законодательством порядке отказаться полностью или частично от услуг Управляющего в случае неисполнения или систематически некачественного исполнения обязательств по настоящему договору, предупредив последнего не менее чем за два месяца и предоставив обоснование для такого отказа. Отказ Собственника от услуг Управляющего не освобождает Собственника от оплаты оказанных услуг в соответствии с настоящим договором.

3.1.2. вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора;

3.1.3. выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников помещений жилого дома по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества;

3.1.4. осуществлять контроль по оказанию услуг, за выполнением работ третьими лицами, привлеченными Управляющим; участвовать в приемке таких работ.

3.2. Управляющий вправе:

3.2.1. самостоятельно определять способ оказания услуг по настоящему договору и численность необходимого для этого персонала;

3.2.2. привлекать по своему усмотрению третьих лиц для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий;

3.2.3. в случае невнесения Собственником/нанимателем платежей в срок, установленный настоящим договором, Управляющий вправе приостановить оказание каких-либо услуг по своему усмотрению;

3.2.4. в случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и/или юридических лиц, грозящей повреждением имущества других собственников и жильцов жилых помещений (при отсутствии собственника, контактной информации о нем, сведений о представителе собственника, постоянном месте жительства (пребывания) в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами либо с привлеченными по соответствующим договорам третьими лицами;

3.2.5. с согласия Собственника вносить изменения в смету расходов на содержание общего имущества дома в рамках настоящего договора в связи с изменением цен на услуги сторонних организаций, инфляции, изменения общего уровня заработной платы и пр.;

3.2.6. требовать от Собственника/нанимателя, в случае его отсутствия - от лиц, совместно проживающих с Собственником/нанимателем, возмещения затрат на приведение в надлежащее санитарное состояние и/или ремонт поврежденного по их вине (вине их гостей) общего имущества.

4. Стоимость услуг и порядок расчетов сторон

4.1. Стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту по договору устанавливается исходя из стоимости обслуживания 1 кв. м общей площади помещения. На момент подписания настоящего договора составляет, в соответствии с Постановлением администрации Невельского городского округа от «07» декабря 2010 года № 747 «Об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, по следующим категориям жилищного фонда: деревянные дома (рубленные или брусчатые) или каменные (мелкоблочные, шлакоблочные и т.п.) без инженерного оборудования или оборудованные одним или двумя видами благоустройства; каменные дома (крупноблочные, мелкоблочные, кирпичные), каркасно-блочные, шлакоблочные, металлокаркасные, оборудованные водопроводом, канализацией, ваннами, центральным отоплением». Основанием для изменения размера стоимости обслуживания являются нормативные акты органов государственной власти либо органов местного самоуправления, направленные на установление и (или) изменение размеров тарифов на территории Невельского городского округа, с учетом инфляции, решения общего собрания собственников, а также других причин, повлекших изменение условий оказания услуг.

4.2. Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

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

3) плату за коммунальные услуги.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Стоимость услуг по капитальному ремонту по договору устанавливается исходя из 1 кв. м общей площади помещения и составляет три рубля 15 коп. в месяц (далее по тексту - тариф за капитальный ремонт) на момент подписания настоящего договора.

4.4. Оплата по договору производится Собственником/нанимателем жилых помещений дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора, не позднее двадцатого числа текущего месяца за расчетный месяц. Плата вносится на основании платежных документов, представленных управляющим. Отсутствие права собственности на занимаемое помещение не освобождает владельца такого помещения от оплаты за коммунальные услуги, платы за содержание жилого помещения, текущий ремонт, платы за услуги Управляющего по настоящему договору и других платежей, в том числе в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений жилого дома.

Управляющий производит расчеты с поставщиками услуг в соответствии с заключенными договорами.

4.5. В случае изменения тарифа, цена договора изменяется, о чем Управляющий уведомляет Собственника/нанимателя.

В случае изменения уровня цен и (или) объема работ, цена договора также подлежит изменению по соглашению сторон, и оформляется письменно.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора в соответствии с условиями настоящего договора, действующим законодательством.

5.2. За несвоевременную оплату по настоящему договору Управляющий вправе потребовать от Собственника/нанимателя уплату пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Управляющий обязан возместить Собственнику убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением настоящего договора.

6. Срок действия договора

6.1. Договор заключается сроком на три года и может быть продлен по соглашению сторон.

6.2. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении договора за два месяца до истечения срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами. Если в течение тридцати дней со дня подписания договора Собственник не передаст Управляющему необходимые документацию и сведения для надлежащего исполнения последним договора, то настоящий договор прекращает свое действие.

6.4. Изменение или расторжение договора осуществляются в порядке, предусмотренном настоящим договором, гражданским законодательством.

7. Дополнительные условия

7.1. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника/нанимателя или лиц, совместно с ними проживающих, Управляющий производит за счет средств соответственно Собственника/нанимателя и/или таких лиц.

7.2. В случае возникновения у сторон споров или разногласий, связанных с исполнением либо ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору, стороны приложат все усилия для их разрешения путем переговоров.

7.3. Договор составлен на восьми листах и подписан в двух экземплярах - по одному для каждой из сторон. К настоящему договору прилагаются:

- Приложение № 1 (перечень жилых помещений в многоквартирных домах, предоставляемых гражданам по договору социального найма);

- Приложение № 2.

Приложение является неотъемлемой частью договора.

8. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Под указанными обстоятельствами понимается наступление таких обстоятельств, при которых стороны, действующие с разумной осмотрительностью, по независящим от них причинам не могут исполнить обязательства надлежащим образом, в частности к таким обстоятельствам относятся военные действия, стихийные бедствия, изменения законодательства, делающие невозможным надлежащее исполнение договорных обязательств.

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок в письменной форме.

9. Адреса и подписи сторон:

Собственник:

Комитет по управлению имуществом администрации

Невельского городского округа

694740, г. Невельск, ул. Рыбачья, 115, тел. 61-306, факс 60-202

ИНН 6505007351, КПП 650501001, БИК 046401001, л/с 03613009240

Отделение по Невельскому району УФК по Сахалинской области

р/сч 40204810164010000028 ГРКЦ ГУ банка России по Сахалинской области г. Южно-Сахалинск

Председатель комитета _____

Е.Е. Пышненко

М.П.

Управляющий:

Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис»

694761, Сахалинская область Невельский район с. Шебунино, ул. Дачная, 1 офис 1, тел/факс 94-315

ИНН 6505012376, КПП 650501001, ОГРН 1106505000304, БИК 046401728,

Банк ОАО «Тихоокеанский Внешторбанк» г. Южно-Сахалинск р/сч. 40702810600040000146

Кор.счет 30101810600000000728

Генеральный директор _____

В. Н. Кутько

*Приложение № 2
не приложено*

