

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Серов

«01» февраля 2010г.

ЖСК «№ 22» в лице **Председателя ЖСК – Власовой Веры Алексеевны** именуемый (именуемые) в дальнейшем **«СОБСТВЕННИК»**, действующей на основании **Протокола № 1** общего собрания собственников жилых помещений с одной стороны и **ООО «Управляющая компания «Наш дом»**, именуемое в дальнейшем **«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»**, в лице директора **Шуклиной Ирины Альбертовны**, действующей на основании Устава, руководствуясь Решением общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома об утверждении условий настоящего Договора управления многоквартирным домом (протокол № 3 от 18.01.2010), заключили Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация по поручению Собственников обязуется в течение срока, установленного настоящим договором, за плату осуществлять управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Серов, ул. **К. Маркса**, дом **43/17** (далее «дом»), в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (далее – «общее имущество»), осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления домом.

1.2. В состав общего имущества включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее оборудование;
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений общего пользования;
- внутридомовые сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения до ответвлений этих сетей на квартиру;
- вентиляционная система полностью, за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек;
- газовые сети до ответвлений этих сетей на квартиру;
- система отопления за исключением отопительных приборов;
- мусоропровод;
- приборы учета на дом, граница эксплуатационной ответственности определяется по последнему фланцу перед прибором учета
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Обязательства «Управляющей организации»:

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, включает в себя:

2.1.1. осмотр общего имущества, осуществляемый как собственниками помещений, так и ответственным лицом, назначенным Управляющей организацией;

2.1.1.1. освещение мест общего пользования;

2.1.1.2. обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

2.1.1.3. уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

2.1.1.4. сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организацией и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме при наличии с ними договора, заключенного с управляющей организацией;

2.1.1.5. меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

2.1.1.6. содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

2.1.1.7. текущий ремонт (согласно перечня работ Приложение № 1), подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

2.1.2. Осуществлять капитальный ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопленных на лицевом счете дома средств, перечисленных собственниками помещений дома на капитальный ремонт.

При необходимости проведения капитального ремонта дома за счет инвестиций, вкладываемых собственниками помещений дома, Управляющая организация выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть следующие данные:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для выполнения капитального ремонта;
- общая стоимость работ по капитальному ремонту;
- предполагаемые сроки проведения работ по капитальному ремонту с учетом обеспечения инвестиционных вкладов, порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов Управляющей организации за капитальный ремонт дома и размеры их оплаты собственниками помещений;
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества, регулируются отдельным договором либо дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому всеми собственниками помещений в данном доме и Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников, с учетом требований ст. 158 Жилищного Кодекса РФ и других норм ЖК РФ.

При наличии технической возможности или необходимости одновременно с капитальным ремонтом общего имущества Управляющая организация может выполнить капитальный ремонт жилых (нежилых) помещений и находящегося в них оборудования по отдельному договору, заключенному с собственником помещения, содержащему условия о сроках проведения капитального ремонта, видах работ, стоимости материалов и работ и порядке оплаты.

2.1.3. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение Собственника, не относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке Собственника (нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение Собственника) в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ.

Имуществом, не относящимся к общему имуществу дома, является следующее:

- 2.1.3.1. внутриквартирные разводки внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка, запорно-регулирующая арматура, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы;
- 2.1.3.2. отопительные приборы (радиаторы);
- 2.1.3.3. внутриквартирные разводки газовых сетей от стояка, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;
- 2.1.3.4. внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);
- 2.1.3.5. приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения;
- 2.1.3.6. оконные и дверные проемы;
- 2.1.3.7. другое имущество, обслуживающее помещение Собственника.
- 2.1.4. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, по требованию Собственника предоставлять отчет в письменной форме о выполнении настоящего договора за предыдущий год в порядке, определенном настоящим договором.
- 2.1.5. Принимать заявки от Собственника (нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение в доме) по телефонам **5-22-96, 8-953-385-29-79** об устранении неисправностей на общем имуществе, и обеспечить их выполнение, а именно:
- 2.1.5.1. протечки в отдельных местах кровли - срок устранения 1 сутки;
- 2.1.5.2. повреждение организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, расстройство их креплений) - срок устранения 5 суток;
- 2.1.5.3. утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением - срок устранения 1 сутки;
- 2.1.5.4. восстановление оконных стекол, форточек, оконных переплетов, дверных полотен в местах общего пользования - срок устранения в зимнее время - 1 сутки, в летнее время – 3 суток;
- 2.1.5.5. отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающие ее обрушением, в местах общего пользования - срок устранения – 5 суток;
- 2.1.5.6. протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах - срок устранения 3 суток;
- 2.1.5.7. трещины и неисправности в дымоходах, газовых сетях, могущие вызвать отравления граждан или угрожающие пожарной безопасности – срок устранения 1 сутки с незамедлительным прекращением эксплуатации;
- 2.1.5.8. неисправности аварийного порядка трубопроводов холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, газопровода, их сопряжений – срок устранения – незамедлительно;
- 2.1.5.9. повреждение электрического кабеля, питающего многоквартирный жилой дом, отключением системы питания многоквартирного жилого дома - срок устранения 2 часа;
- 2.1.5.10. неисправности в водно-распределительном устройстве электросетей, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников – срок устранения 3 часа;
- 2.1.5.11. неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий электросети – срок устранения 3 часа;
- 2.1.5.12. неисправности в электросетях аварийного порядка (короткое замыкание и др.) – срок устранения – немедленно;
- 2.1.5.13. неисправности в системе освещения общего имущества (подъездов, чердаков, подвалов) – срок устранения 7 суток;
- 2.1.5.14. неисправности лифта – срок устранения 1сутки.
- 2.1.6. Принимать от Собственников (нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение Собственника) заявки об устранении неисправностей за отдельную плату на имуществе, не относящемся к общему имуществу. Работы по восстановлению целостности (ремонту) и обеспечению нормального функционирования такого имущества выполняются в нормативные сроки, указанные в п.п. 2.1.5.. Оплата за такие работы перечисляется на расчетный счет Управляющей организации на основании подписанного сторонами акта на выполненные работы и выставленного счета-фактуры в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта.
- 2.1.7. Приобретать и устанавливать за счет Собственников жилого дома коллективные приборы учета для определения объема коммунальных услуг, фактически оказанных многоквартирному жилому дому. В этом случае содержание, ремонт и поверка коллективных приборов учета осуществляется также за счет Собственников жилого дома.

2.1.8. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:

2.1.8.1. оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество;

2.1.8.2. составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях;

2.1.8.3. заключить договоры с расчетно-кассовым центром о выполнении услуг по начислению платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот и субсидий, предоставляемых гражданам в установленном законодательством порядке, сбору, перечислению платы Собственника (нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника) за жилое помещение Управляющей организации;

2.1.8.4. направлять в ресурсоснабжающие организации сведения о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, для изменения платы за коммунальные услуги, осуществления перерасчета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2.1.8.5. предоставлять в расчетно-кассовые центры сведения об оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, для изменения платы и осуществления перерасчета за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном Правительством РФ;

2.1.8.6. представлять интересы Собственников в отношениях с третьими лицами, связанными с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими и физическими лицами);

2.1.8.7. рассматривать обращения, жалобы Собственников (нанимателя, проживающего в помещении Собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение Собственника) о ненадлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

2.1.8.9. осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны, установленные действующим законодательством;

2.1.8.10. выполнять работу по взысканию задолженности за жилое помещение с собственников помещений дома (нанимателей, проживающих в жилых помещениях собственников; арендаторов, занимающих нежилые помещения собственников), заключать договоры на оказание услуг по взысканию дебиторской задолженности с третьими лицами;

2.1.8.11. принимать меры по обеспечению защиты интересов Собственников от неправомерных действий других собственников помещений дома либо третьих лиц по проблемам, напрямую связанным с оказанием жилищных и коммунальных услуг;

2.1.8.12. своевременно информировать Собственников (нанимателя, проживающего в помещении Собственника; арендаторов, занимающих нежилое помещение Собственника) об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок и в иных случаях путем размещения соответствующего объявления в подъездах, а также в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений;

2.1.8.13. требовать от подрядчиков при выполнении работ соблюдения техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных требований к выполнению работ в соответствии с действующим законодательством РФ;

2.1.8.14. не допускать использования общего имущества целям, не соответствующим управлению жилищным фондом;

2.1.8.15. по обращению Собственников (нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение Собственника) принимать меры воздействия к лицам, допустившим грубое обращение при оказании услуг и выполнении работ;

2.1.8.16. представлять интересы Собственников в органах государственного учета жилищного фонда, при формировании земельного участка по отдельным договорам.

2.1.8.17. обеспечивать организацию проведения общих собраний собственников дома, ведения и хранения документации, связанной с проведением общих собраний, а также в необходимых случаях предоставлять по заявлению Собственников копии документов, заверенных подписью и печатью Управляющей организации;

2.1.8.18. выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

2.2. Обязательства Собственников:

2.2.1. Совместно с другими собственниками помещений в данном доме обеспечить передачу Управляющей организации в течение 10 календарных дней с момента подписания настоящего договора по акту приема-передачи:

- 2.2.1.1. правоустанавливающие документы, подтверждающие право на жилое помещение (свидетельство о праве собственности, договор найма, договор аренды);
- 2.2.1.2. правоустанавливающие документы на земельный участок (при наличии).
- 2.2.2. Обеспечить оплату нанимателями жилых помещений (арендаторами нежилых помещений) услуг и работ по настоящему договору, а при отсутствии нанимателя (арендатора) возмещать расходы Управляющей организации на содержание и ремонт таких помещений.
- 2.2.3. Обеспечить соблюдение правил пользования жилым помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных, установленных законодательством требований, выполнение перепланировок и переустройств жилого помещения только в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления.
- 2.2.4. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с Управляющей организацией.
- 2.2.5. Не допускать установки, подключения без письменного согласования с Управляющей организацией электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
- 2.2.6. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем приборов отопления).
- 2.2.7. Обеспечить допуск в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение работников Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время.
- 2.2.8. Обеспечить незамедлительное уведомление Управляющей организации об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятие мер к минимизации ущерба.
- 2.2.9. Обеспечить заключение договора с Управляющей организацией на выполнение работ за отдельную плату по содержанию помещения, санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно помещение Собственника (нанимателя, арендатора), не относящихся к общему имуществу, своевременно производить оплату по данному договору, в том числе на выполнение следующих работ:
- 2.2.9.1. устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение местных засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивки сальников, смена поплавка-шара, устранение течи трубопроводов) - по мере обнаружения при выполнении профилактических осмотров и по заявке Собственника (нанимателя, арендатора).
- 2.2.9.2. устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивки сальников, устранение течи трубопроводов, приборов, арматуры; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вентозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры) – по мере обнаружения при выполнении профилактических осмотров и по заявке Собственника (нанимателя, арендатора).
- 2.2.9.3. устранение незначительных неисправностей электрических устройств (замена и ремонт розеток и выключателей, ремонт электропроводки и др.) – по мере обнаружения при проведении профилактических осмотров и по заявке Собственника (нанимателя, арендатора);
- 2.2.9.4. проверка исправности канализационных вытяжек, наличия тяги в дымовентиляционных каналах – по мере обнаружения при проведении профилактических осмотров и по заявке Собственника (нанимателя, арендатора);
- 2.2.9.5. проверка заземления ванн – по мере обнаружения при проведении профилактических осмотров и по заявке Собственника (нанимателя, арендатора);
- 2.2.9.6. мелкий ремонт печей и очагов – по мере обнаружения при проведении профессиональных осмотров и по заявке Собственника (нанимателя, арендатора).
- 2.2.10. Принимать участие во всех проверках и инспекциях общего имущества, проводимых по инициативе Собственника (нанимателя, арендатора).

- 2.2.11. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.
- 2.2.12. Совместно с другими собственниками помещений дома уполномочить решением общего собрания собственников (в очной и заочной формах) кого-либо старшего по дому, участников домового комитета, домоуправа принимать и подписывать документы от имени Собственника, касающиеся исполнения обязанностей Управляющей организацией по настоящему договору, а также определить места в подъездах для размещения объявлений и информации в целях исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору. Копию такого решения собрания представить Управляющей организации. В случае неприятия данного решения, Управляющая компания вправе подписывать вышеуказанные документы любым из собственников.
- 2.2.13. В течение одного месяца уведомлять Управляющую организацию об изменении количества граждан, проживающих в помещении Собственника, о заключении (расторжении) договора аренды (безвозмездного пользования) нежилого помещения Собственника.
- 2.2.14. В течение 24 часов с момента подачи заявки о несоблюдении сроков и (или) качества выполненных работ, предоставленных коммунальных услуг, возникновения неисправностей, подписать об этом акт, а также в течение 24 часов с момента выполнения работ подписать акт приема-передачи работ, выполненных по заявке.
- 2.2.15. Сообщать Управляющей организации (либо в расчетно-кассовый центр) о всех изменениях по составу членов семьи, площади жилых помещений.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Права управляющей организации:

- 3.1.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.
- 3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц.
- 3.1.3. Выдавать Собственникам (нанимателю, арендатору) письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройств.
- 3.1.4. Изменять сроки устранения неисправностей, указанные в п.п. 2.1.5. настоящего договора, при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей, в том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступление от правил устройства систем, допущенные предыдущей обслуживающей организацией, и другое. О таком изменении срока устранения неисправностей Управляющая организация уведомляет Собственников.
- 3.1.5. Управляющая компания вправе быть инициатором собраний собственников.
- 3.1.6. Взыскивать в судебном порядке с Собственников задолженность по оплате жилого помещения.
- 3.1.7. Использовать общее имущество для целей исполнения настоящего договора на условиях, определенных общим собранием собственников помещений дома, в том числе передавать в безвозмездное и возмездное пользование третьим лицам.
- 3.1.8. Привлекать инвестиции в целях реализации программ энергосбережения (установка общедомовых приборов учета), ремонта общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников помещений.
- 3.1.9. Разрабатывать тарифы на жилищные услуги, представлять их на утверждение собственникам.
- 3.1.10. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. Права Собственников:

- 3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей Управляющей организацией по настоящему договору.
- 3.2.2. Подавать заявки Управляющей организации об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе Собственников, не относящемся к общему имуществу.
- 3.2.3. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

3.2.4. Устанавливать в принадлежащем ему помещении приборы учета электрической, тепловой энергии, водопотребления, газопотребления, аттестованные в установленном порядке по согласованию с Управляющей организацией.

3.2.5. Выполнять работы на имуществе, обслуживающем помещение Собственников, не относящемся к общему имуществу, по договору с третьими лицами.

3.2.6. Получать льготы при начислении платы за жилье с момента предъявления документов, подтверждающих право на льготы.

3.2.7. Требовать возмещения ущерба, причиненного жилому помещению, происшедшего по вине Управляющей организации.

3.2.8. Требовать перерасчет за не предоставленные услуги либо за услуги, предоставленные не в полном объеме или ненадлежащего качества.

3.2.9. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Плата за техническое обслуживание для Собственников включает в себя:

4.1.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за услуги по вывозу ТБО, ЖБО, за пользование лифтами, уборку придомовой территории;

4.1.2. плату за прочие услуги по решению собственников (охрана и т.д.).

4.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме согласно Приложения № 1.

4.3. Плата за жилое помещение вносится Собственником (нанимателем, проживающим в жилом помещении Собственника; арендатором, занимающим нежилое помещение Собственника) ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов.

4.4. Собственник совместно с другими собственниками помещений данного дома решением общего собрания, принятым в срок до 01 декабря текущего года, определяет размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на следующий календарный год с учетом запланированных работ. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения является приложением к настоящему договору и основанием для применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на весь период следующего календарного года. Новый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения применяется с 01 января следующего календарного года, если иное не установлено решением собрания.

4.5. В случае, если собственники помещений многоквартирного дома не провели общее собрание в соответствии с пунктом 4.4. настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается органами местного самоуправления. Установление (изменение) размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в таком порядке обязательно для сторон без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.6. Плата за капитальный ремонт устанавливается в размере, утвержденном на общем собрании собственников и вносится одновременно с платежами за техническое обслуживание.

4.7. Плата, внесенная Собственниками (арендатором, занимающим нежилое помещение) за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете Управляющей организации и используются на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в соответствии с настоящим договором.

4.8. Собственники уполномочивают Управляющую организацию использовать средства капитального ремонта для выполнения работ по капитальному ремонту других жилых домов при условии возврата заимствованных средств на выполнение работ по капитальному ремонту по их дому в сроки, определенные для его проведения общим собранием собственников.

4.9. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственников на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственники обязаны вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственников в праве общей собственности на общее имущество.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

5.1. Собственники имеют право проверять выполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору, а именно:

5.1.1. знакомиться с документацией Управляющей организации, связанной непосредственно с исполнением условий по настоящему договору;

5.1.2. направлять в адрес Управляющей организации письменные претензии в случае нарушения с ее стороны обязательств по настоящему договору. При получении претензии (жалобы, заявления) Управляющая организация в срок не более 2 рабочих дней обязана отреагировать на жалобу в части извещения Собственника об ее приеме либо отказе, после чего Управляющая организация принимает меры по сути заявленной претензии (жалобы, заявления) в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.3. участвовать в принятии решений общим собранием собственников.

5.2. Управляющая организация должна оформить и иметь следующую документацию:

5.2.1. журнал регистрации заявок, в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполненных работ, время отключения и включения водоснабжения, отопления, электроснабжения;

5.2.2. паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;

5.2.3. акты весеннего и осеннего осмотров общего имущества;

5.2.4. на основании актов осмотров составлять:

- перечень и объем работ, необходимый для подготовки общего имущества к эксплуатации в следующий зимний период;

- перечень неисправностей и повреждений, устранение которых требует проведения капитального ремонта;

- рекомендации Собственникам (нанимателям) о выполнении работ по содержанию, текущему ремонту имущества, не относящемуся в общему имуществу.

5.3. В случае несоблюдения сроков и (или) качества выполнения работ, возникновения неисправностей, Управляющая организация обязана составить об этом акт по заявке Собственника (нанимателя, арендатора) в срок 24 часов с момента получения заявки. Выполнение заявки подтверждается записью в журнале регистрации заявок и актом приема-передачи выполненных работ. Акт считается оформленным надлежащим образом при наличии подписи Собственника (нанимателя, арендатора).

5.4. Управляющая организация в срок до 31 марта года, следующего за отчетным, по письменному требованию Собственника предоставляет справку о выполненных работах по настоящему договору за отчетный год о сумме начисленных платежей, сумме фактически полученных платежей, сумме израсходованных средств на выполнение работ по текущему и капитальному ремонту.

5.5. По решению Собственников Управляющая организация отчитывается в срок до 31 марта года, следующего за отчетным, на общем собрании Собственников. Собрание принимает решение об утверждении отчета. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается.

В случае, если Собственник не принял решение о проведении собрания до 31 марта года, следующего за отчетным, либо собрание по каким-либо причинам не было проведено, отчет Управляющей организации считается принятым.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Собственники (наниматель, проживающий в жилом помещении Собственника; арендатор, занимающий помещение Собственника) несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое (нежилое) помещение обязан уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Управляющая организация выставляет Собственнику (нанимателю, арендатору) отдельный платежный документ на сумму пени за истекший месяц в течение пяти рабочих дней с момента истечения платежного периода.

6.2. Собственники несут административную, гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим

собственникам (пользователям) помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения.

6.3. Собственники несут ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение Собственника, не относящихся к общему имуществу.

6.4. Дееспособные члены семьи Собственника несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

6.5. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий поставщиков энергоресурсов.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор заключен на срок с «01» февраля 2010 г. по «31» декабря 2010 г. В случае, если стороны по окончании срока действия договора не заявили о его расторжении, договор продлевается на следующий календарный год.

7.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора не позднее, чем через 30 дней со дня его подписания.

7.3. Настоящий договор считается заключенным (подписанным) с момента подписания его более 50% от общего числа собственников.

7.4. Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон.

7.5. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности Собственника на помещение дома и в случае, когда у Управляющей организации заканчивается срок управления многоквартирным домом. В этом случае договор считается расторгнутым с момента прекращения права собственности у Собственника и даты завершения деятельности Управляющей организации.

7.6. При просрочке оплаты Собственником (нанимателем) и (или) другими собственниками (нанимателями) настоящего многоквартирного дома в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору за шесть месяцев, Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков от соответствующих собственников.

7.7. Собственник на основании решения общего собрания, предупредив Управляющую организацию письменно не менее, чем за 30 дней, вправе отказаться от настоящего договора, уплатив Управляющей организации часть установленной цены, пропорционально части работы, выполненной до получения уведомления об отказе. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации убытки, причиненные прекращением настоящего договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу в месяце, в котором расторгается настоящий договор, и разницы между суммой средств, затраченных Управляющей организацией на капитальный ремонт, и фактически оплаченных Собственником платежей в счет капитального ремонта.

7.8. В случае досрочного расторжения настоящего договора Управляющая организация вправе требовать от Собственника компенсации инвестиционных затрат, понесенных Управляющей организацией с согласия Собственника и не компенсированных в период действия настоящего договора, а также компенсации упущенной выгоды.

7.9. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с Управляющей организацией, когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, Управляющая организация передает Собственнику, уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты на выполненные работы, справки о стоимости выполненных работ, акты сверки расчет и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, подписанными сторонами, если иное не предусмотрено настоящим договором. Изменения и дополнения считаются подписанными при подписании со стороны собственников более 50% от общего числа собственников.

8.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений дома.

8.4. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень услуг и работ, Собственник совместно с другими собственниками помещений дома обязан в течение 30 дней с момента такого изменения законодательства определить решением общего собрания собственников перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и цену по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. При не проведении по данному вопросу собрания стороны руководствуются документами, принятыми органами местного самоуправления.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО "Управляющая компания "Наш дом"
Р/с 40702810261040000619
в филиале "Серовский" "УБРИР"
К/с 30101810600000000823
ИНН/КПП 6632028964 / 663201001
ОГРН 1086632001587
Почт адрес. 624992 г Серов, ул. Агломератчиков, 6
Тел. 8(34385) 5-22-96; факс 8(34385)21-10
E-mail: sobolina@serovmet.ru



[Handwritten signature]

И.А. Шуклина/

Собственник :

Инициативно-выборная
кооператив № 22
б/ч 900, Свердловской обл.,
2. Серов, ул. К. Маркса 43/17
б-бч-06 ИНН 6632027294
Р/сч 40703810900100000001
в ОАО "Уралтрансбанк" г. Серов



/В.А. Власова/



[Handwritten signature]