

ДОГОВОР №1/127
управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

«02» июля 2007г.

Собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 1 «а» к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Собственники жилых помещений**, владельцы жилых помещений по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или чайм (согласно списку, приведенному в Приложении 1 «б» к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Наймодатели**, и именуемые все вместе **«Собственники помещений в многоквартирном доме»** (в дальнейшем МКД), расположенных в МКД по адресу: г. Хабаровск, ул. Западная 127 с одной стороны, и ООО «Ремонтно-эксплуатационное предприятие» (РЭП), именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Панина Николая Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора:

1.1. Собственники помещений в МКД поручают, а управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Западная 127, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, решения вопросов пользования общим имуществом МКД и предоставления коммунальных услуг (холодная вода, горячая вода, отопление, канализация и др. ком. услуги) Пользователям (члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договора аренды либо по иным законным основаниям).

1.2. Состав и техническое состояние общего имущества Собственников в МКД отражены в акте (Приложение № 2 к настоящему договору), составляемого при приемке-передаче дома в управление управляющей организации.

1.3. Собственники помещений в МКД обязуются сплачивать услуги управляющей организации в порядке установленном настоящим договором.

2. Обязанности и права сторон:

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление услуг (холодная вода, горячая вода, отопление, канализация), проведение работ по содержанию

и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством согласно Приложению № 3.

2.1.3. Представлять интересы Собственников помещений в МКД по презентации услуг договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение 3.7. Иные настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях линии организационно-правовых форм и уровней.

2.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) о состоянии Собственника многоквартирный дом (имеющуюся в наличии в момент заключения договора) наравливают внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства 3.8. В с также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию договором расчёты, связанные с исполнением договора. По требованию Собственником работ помещений в МКД знакомить их с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств Собственников помещений в МКД.

2.1.5. Проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировки базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг, связанные с содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.7. Соблюдать предельные сроки устранения неисправностей при выполнении планового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и оборудования установленные Приложением № 4 к настоящему договору.

2.1.8. Обеспечивать «Собственников помещений в МКД» коммунальными и другими услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем 3.10. Не установленным нормативам потребления. При не предоставлении коммунальной услуги по услугам, либо предоставлении указанных услуг недостаточного качества (либо пользователем перерывами, превышающими установленную продолжительность), производя расчеты с изменением размера платы (перерасчет) по соответствующей услуге в соответствии с расчетом действующим Постановлением Правительства РФ.

2.1.9. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

2.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений в МКД и принимать соответствующие меры, установленные для этого срока.

2.1.11. Уведомлять Собственников помещений в МКД об изменении порядка предоставления информации о состоянии и ремонте многоквартирного дома в рамках Договора и размещения соответствующей информации в городских средствах масс 4.2. Уведомлять о возникновении информации или на информационных стендах дома.

2.1.12. Производить начисление платежей, установленных в разделе 3 договора 4.3. Оказывая обеспечение выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.13. Производить сбор установленных в разделе 3 договора платежей.

2.1.14. Рассматривать все претензии Собственников помещений в МКД, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

ответстви до 10 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт по предъявлению услуги.

тижение ц 3.7. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей чениях лиц иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до данных) ведения Собственников помещений в МКД в соответствии с порядком, ия договора, установленным Управляющей организацией.

устройст 3.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных сументации договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определят необходимый обьем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и Управляю оплачивают их дополнительно. Размер платежа по дополнительным объемам для техничес Собственников помещений в МКД рассчитывается пропорционально доли в помещении обственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: и осмотре наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который ют и услу должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены Собственниками помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления счета.

выполне 3.9. Изменение платы за услуги по содержанию и ремонту в период действия дома и договора не требует переоформления договора или внесения в него письменных изменений и доводится до Собственников МКД посредством: сообщений через СМИ (муниципальны или другими способами, утвержденными собранием собственников.

ветствую 3.10. Не использование помещений не является основанием не внесения платы за коммунальные услуги по договору. При временном отсутствии Собственника или иных тва (либо Пользователей) внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, производится расчетываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом ответственности перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством РФ. Перерасчет платы по ринятого услуге "управление" не производится.

4. Ответственность сторон:

и жа 4.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный в порядке многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере овора публичного причиненного ущерба.

ле меры 4.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

з массо 4.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со з договора истками сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

и связа 4.4. При нарушении Собственниками помещений в МКД или иными с третьи Пользователями обязательств, предусмотренных договором, Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников и Пользователей лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и ненесущих за них платы по договору, Управляющая организация ержденны соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственнику 2.3.2. Право Пользователей, вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.

4.6. Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Управляющая организация несет ответственность за организацию 2.3.3. Выполнение предоставляемых услуг нормативным правовыми актами администрации города в соответствии с действующим законодательством.

4.8. В случае причинения убытков Собственникам помещений в МКД - соблюдать Управляющей организацией последняя несет ответственность в соответствующих в соответствии с действующим законодательством.

4.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении № 2 к настоящему договору, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

4.10. При досрочном расторжении договора по инициативе Собственника - не добровольно, убытки, понесенные Управляющей организацией вследствие такого расторжения, подлежат возмещению Собственниками помещений в МКД в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Пользователи несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Особые условия:

5.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами - други путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного согласия 2.3.4. споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

5.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственниками помещений в МКД и иными Пользователями в письменном виде. Контроль подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

5.3. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя: - представление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданных управление общего имущества дома;

- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

5.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников помещений в МКД по отдельному договору. Решение об общем собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках

ния в квартиры данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на уплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться тарифами Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

2.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы собственников помещений в МКД по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих действительные интересы Собственников помещений в МКД или иных Пользователей всех организациях).

2.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, административные, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных пролетах и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

его имущество не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкые пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, опасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

Собственник - не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

по договору - пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 местному времени);

- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;

ся Сторон - другие требования законодательства.

2.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее им помещения представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

2.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

2.3.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего договора.

2.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без расходов согласования с Управляющей организацией.

предложении об инициативе
сроках

2.1.15. Обеспечить Собственников помещений в МКД информацией о телемативных службах.

2.1.16. По запросам «Собственников помещений в МКД» выдавать необходимые расчеты справки установленного образца, в пределах вопросов, оговоренных договором.

2.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.

2.1.18. Предоставлять «Собственникам помещений в МКД» отчет о выполнении расчета договора управления за год в течение первого квартала следующего года (в объеме, со показателями по перечню работ).

2.1.19. Вести регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан.

2.1.20. При невыполнении договорных обязательств специализированным предприятием по содержанию общего имущества МКД, проинформировать собственников по данному факту для принятия ими решения о расторжении договора с данным предприятием в месячный срок.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешения, - коммерческие документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственников помещений в МКД и их Пользователей.

2.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета (при их наличии).

2.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранять пломбы.

2.2.5. Прекращать предоставление услуг по договору в случае non-договора Собственниками помещений в МКД оплаты оказанных услуг более трех месяцев и нарушения иных требований раздела 3 договора.

2.2.6. Проверять соблюдение Собственниками помещений в МКД требований установленных п.п.2.3.3-2.3.15 договора.

2.2.7. Взыскивать с Собственников помещений в МКД в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

2.2.8. Изменять размер платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

2.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

2.3. Собственники помещений в МКД обязаны:

2.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

ей о телес 2.4.3. При условии представления подтверждающих документов установленного раза, требовать в соответствии с установленным Правительством РФ порядком и необходи рерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из договором. рмативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или зру с молюх Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

2.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации о выполнении расчета платежей за услуги по договору, в связи с несогласием услуг за (в объеме, срочную, составу и периодичности работ (услуг).

2.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, администрации города, применительно к условиям настоящего Договора.

2.4.6. В случае несогласия сождажающего выполнения работ по содержанию и ремонту МКД информированием общее собрание собственников по вопросу замены специализированной организации, привлеченной Управляющей организацией для выполнения таких работ.

3. Цена и порядок расчетов:

ия работ 3.1. Собственники помещений в МКД производят оплату в рамках Договора за ии, имеющие следующие услуги:

зревител - коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление го имущество и др. услуги);

- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, о состоятельство правление многоквартирным домом.

МКД и 3.2. Разница в объемах потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями ресурсов индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, сохраняющими утвержденными Правительством РФ.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных в городе Хабаровске тарифов на месяц объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым в порядке, определяемом Правительством РФ.

3.4. Оплата Собственниками помещений в МКД оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательством формой документов). В выставляемом Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды и др., в соответствии с действующим законодательством.

3.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

3.6. Срок внесения платежей:

- до 25 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц,

2.3.8. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счётоведения изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажом/исправлением согласования с Управляющей организацией.

2.3.9. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету сходов и коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов/обслуживания. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг признается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.3.10. Не производить сливы воды из системы и приборов отопления.

2.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении 5.5. Нас использующих помещение, принадлежащее Собственникам помещений в либо его и дееспособных граждан с условиями договора.

2.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.3.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ и администрации города применительно к условиям настоящего договора.

2.3.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ/действие, перепланировке и переустройстве, принадлежащих Собственникам помещений в МКД, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативами в правовыми актами.

2.3.15. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома 6.2. Е

2.3.16. В случае возникновения необходимости проведения Управляющим/есяцем, организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников помещений в МКД, либо в связи с нарушением Собственниками помещений в МКД п.п.2.3.3- 6.3. С настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника договора помещений в МКД.

2.3.17. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ними, пользующиеся правами с ними всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.3.18. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

2.3.19. Предоставлять Управляющей организации сведения о временных жильцах.

2.4. Собственники помещений в МКД имеют право:

2.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией/правилами исполнения договора.

2.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организацией с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение/правления воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

овки счетоведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке ремонта и 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 установленное в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.5. Настоящий договор считается подписанным со стороны Собственников МКД, если его подписали Собственники МКД, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме.

6. Форс-мажор:

действующий

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное действие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и иные возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. Срок действия Договора:

7.1. Договор заключен на сроком на 5 (пять) лет.
Начало действия договора с _____

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей организацией за два месяца до даты расторжения.

7.3. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

7.4. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

7.5. Договор также считается расторгнутым с Собственниками помещений в момента прекращения у них прав собственности на помещения в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов

7.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении до управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

К настоящему договору прилагаются, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора: Приложения № 1 «а», «б»; №2; №3; №4; №5.

Запар

№ ква ртиры	Ф.И. наи соб его пр
1	
1	Бр П:
1	Бр И
2	Ч А
2	Ч Е
2	т И
3	2 3
4	
4	
5	
8	
8	
9	
10	
11	
11	
12	
12	

8. Реквизиты сторон:

«Управляющая организация»
ООО «Ремонтно – эксплуатационное
предприятие» (ООО «РЭП»)
680000, г.Хабаровск, ул.Калинина 138
тел. 395318; 395290
ОГРН 1072722001186
ИНН 2722061461/КПП 272201001
р/сч. 40102810023000000007
ОАО «Далькомбанк» г.Хабаровск
БИК 040813718
ИНН 2700001620/КПП272101001
Кор./сч. 30101810600000000718
в 1 РКЦ Банка России по хабаровскому
краю г. Хабаровска

«Собственники помещений в
многоквартирном доме»
Подписи по списку согласно
приложений № 1 «а».

Директор ООО «РЭП»



Н.В. Панин