

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом по адресу:
г.Сибай, Черешков 55

г. Сибай

«10» 03 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Информационный расчетно-кассовый центр» в лице директора Ильясовой И.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", и Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме Черешков 55, г.Сибай, именуемые в дальнейшем "Собственники", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по поручению Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, организовывать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги при наличии договорных отношений с ресурсоснабжающей организацией собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290, виды работ и периодичность их оказания определяется и утверждается решением общего собрания собственников МКД (Приложение №1 «Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома» утвержденный протоколом Общего собрания собственников).

2.2. Собственники, наниматели и арендаторы согласны на обработку своих персональных данных, необходимых для выполнения настоящего договора, а также передачу персональных данных третьим лицам в соответствии со ст.9 ФЗ от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

2.3. Работы, не указанные в Приложении №1, могут выполняться Управляющей организацией на основании решения общего собрания Собственников помещений за счет средств, оплачиваемых сверх цены, установленной в п.4.3 настоящего Договора.

2.4. При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению перечня и стоимости выполнения работ, включенных в Приложение №1 «Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома». О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация по возможности уведомляет Собственников в разумный срок до начала выполнения таких работ.

2.5. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, подлежат возмещению Управляющей организации Собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником помещений сверх утвержденного тарифа стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в общем имуществе МКД. Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных работ должна быть доведена до Собственников путем размещения ее в квитанции за 30 дней до выставления сумм к оплате указанных работ.

2.6. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом МКД и личным имуществом (помещением) Собственника является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения — первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, включая само устройство, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии запорно-регулирующей арматуры - любое первое механическое, электрическое, санитарно-техническое, водоразборное и иное оборудование, расположенное на этих сетях.
- на системах отопления — первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков. При этом отключающее устройство и радиаторы - имущество собственника.
- на системе водоотведения (канализации) — плоскость раструба первого тройника на внутренней разводке, идущей от канализационного стояка и расположенной в помещении Собственника;
- на системе электроснабжения — первое от линейной проводки отключающее устройство, включая само устройство.

2.7. Стороны согласились: оповещать собственников МКД об общих собраниях собственников и иных уведомлениях и предложениях за 10 дней путем размещения информации в общедоступных местах (на досках объявлений, дверях подъездов данного МКД).

2.8. В случае изменения законодательства относительно структуры платы по жилищным услугам, Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке произвести перерасчет цены договора и размера платы за содержание и текущий ремонт жилых и нежилых помещений. Информация о соответствующих изменениях доводится до потребителей за 30 дней путем размещения информации на оборотной стороне квитанции.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

- Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с 01.04 2015 г.;
- организовывать выполнение услуг и работ, обеспечивающее содержание общего имущества и достижение целей, поставленных собственниками помещений в отношении общего имущества;
- осуществлять сбор платы за жилищно-коммунальные услуги;
- обеспечивать аварийно - диспетчерское обслуживание;
- проводить осмотр общего имущества в МКД;
- вести учет выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- принимать участие в комиссиях, осуществлять представительство Собственников по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора;
- вести договорную деятельность;
- организовывать заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг, с целью обеспечения коммунальными услугами Собственников. Осуществлять контроль соблюдения договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых в МКД коммунальных ресурсов;
- оказывать жителям на возмездной основе дополнительные услуги, в т.ч. услуги по ремонту жилых и нежилых помещений, монтажу оборудования индивидуального пользования в помещениях;

- организовывать предоставление жителям услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений (телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, уборку подъездов и т. п.);
- по результатам осмотра элементов общего имущества МКД, оценки состояния общего имущества МКД и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов Управляющая организация с учетом интересов Собственников формирует предложения по изменению Перечня работ и услуг и стоимости предлагаемых услуг и работ для рассмотрения и принятия решения собственниками в МКД до 25 декабря (ежегодно);
- ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год (далее отчет). Отчет считается утвержденным, если в течение 15 дней после его размещения на сайте Управляющей организации от Собственников помещений в МКД не поступили мотивированные письменные возражения. Форма отчета является Приложением №3 к настоящему Договору.

3.2. Управляющая организация имеет право:

- самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям;
- в установленном порядке с предварительного уведомления Собственника производить осмотр помещений, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них, с целью проверки их состояния;
- требовать с собственников, нанимателей жилых и нежилых помещений своевременной и полной оплаты начисленных сумм, в том числе и в судебном порядке;
- не выполнять требования Собственников о проведении дополнительных работ, если Собственниками не определен источник финансирования данных работ или соответствующие средства не внесены жителями в сроки, оговоренные в договоре на проведение дополнительных работ;
- по окончании срока указанного в п.4.6. настоящего Договора вывесить на досках объявлений в подъездах МКД списки собственников и нанимателей помещений, несвоевременно внесших плату за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений и коммунальные услуги (должников);
- применять в отношении должников приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг с предварительным уведомлением собственников помещений и потребителей путем направления заказного письма или телеграммы. При несообщении собственником помещения о месте своей постоянной регистрации в соответствии с условиями данного договора он будет считаться надлежащим образом уведомленным после направления ему уведомления по месту нахождения имущества в данном МКД.
- в целях обеспечения финансирования работ по ремонту общего имущества Управляющая организация формирует резерв на ремонт путем накопления денежных средств для выполнения таких работ. Данный резерв формируется за счет средств собственников.
- направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, Управляющей организацией на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.
- в отношении, возникшие из настоящего договора, включаются условия договора возмездного оказания услуг от 01.11.2013 в части формирования, использования и перехода резервов на ремонт общедомового имущества.

3.3. Собственники обязуются:

- своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией;
- сообщать в управляющую организацию о месте своей постоянной или временной регистрации, в срок не превышающий 10 дней;
- поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории;
- участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в установленное Управляющей организацией время, для снятия показаний приборов учета – по предварительному уведомлению, работников аварийных служб – в любое время;
- утверждать перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме; их стоимость определяется на основании сложившихся договорных цен, калькуляций, утвержденных Территориальных единичных расценок для РБ (ТЕР), с применением коэффициентов – индексов изменения сметной стоимости СМР по видам работ;
- в случае расторжения настоящего Договора - до момента расторжения полностью погасить имеющуюся задолженность по жилищно-коммунальным услугам;
- избрать совет многоквартирного дома. При необходимости уполномочивать председателя совета МКД, на основании доверенности (заверенной Управляющей организацией), правом представлять права и интересы Собственников (подпункт 3.4.5 пункта 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации);
- при неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе;
- при проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения вывоз крупногабаритных и строительных отходов осуществлять самостоятельно, либо на основании отдельного договора за дополнительную плату;
- предоставлять Управляющей организации в течение трех дней сведения об изменении количества граждан, постоянно или временно проживающих в жилых помещениях. В случае несвоевременного предоставления информации начисление платы за жилищно-коммунальные услуги может производиться по фактически выявленному количеству проживающих на основании актов, подписанных собственниками многоквартирного дома.

3.4. Собственники имеют право:

- пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;
- получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности;
- реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами;
- контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации;
- контролировать разработку и утверждение Советом дома перечня работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, принимать участие в обсуждении и утверждении перечня.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ (стоимость) ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы (стоимость) за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений и платы за коммунальные услуги, при наличии договорных отношений с ресурсоснабжающей организацией, которую обязаны платить Собственники Управляющей организации.

4.2. Цена договора и размер платы (стоимость) за содержание и ремонт жилого помещения установлена на общем собрании собственников

принимают решение о порядке оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

- 4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается соразмерно количеству месяцев действия настоящего договора и доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере согласно Приложения, исходя из расчета в месяц за один кв.м общей площади помещений Собственников, с учетом изменений согласно организации дополнительных работ.
- 4.4. Управляющая организация вправе по окончании первого года действия настоящего договора с момента утверждения условия Договора на общем собрании собственников помещений и по окончании каждого последующего увеличить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции).
- 4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, исходя их объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, установленном федеральным законодательством.
- 4.6. Собственники вносят плату на расчетный счет Управляющей организации не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.7. Плата за жилищно - коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, начисляются пени.
- 4.8. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей организацией до потребителя в письменной форме, не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов
- 4.9. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Договор составляется в одном экземпляре и хранится у Управляющей организации.
- 5.2. Срок действия Договора – 3 года. Если за месяц до истечения срока действия ни одна из сторон не изъявила желание расторгнуть Договор, его действие продлевается на следующий срок, при условии обязательного переоформления Приложения к договору.
- 5.3. Договор может быть расторгнут досрочно:
 - по инициативе Общего собрания Собственников помещения многоквартирного дома в случае доказанного несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей, решением не менее, чем 50 % голосов, с обязательным уведомлением Управляющей организацией не менее, чем за два месяца;
 - по инициативе Управляющей организацией, с обязательным уведомлением об этом другой стороны в лице председателя совета дома не позже, чем за 1 месяц, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
 - по инициативе Управляющей организации, если сумма задолженности собственников, нанимателей и арендаторов жилых и нежилых помещений за оказанные услуги превысит трехкратный месячный размер начисления по данному дому с обязательным уведомлением не позже чем за 1 месяц об этом другой стороны, путем направления письма в адрес председателя совета дома либо путем размещения информации на досках объявлений в подъездах МКД;
 - по соглашению сторон;
 - в случае ликвидации Управляющей организации.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.
- 6.2. Управляющая организация не несет ответственности за недостатки общего имущества многоквартирного дома и нанесенный в результате этого ущерб собственникам и третьим лицам, если Собственники своевременно не выявили такие недостатки и не приняли меры к их ликвидации, в том числе – не обеспечили финансирование работ по их своевременному устранению.
- 6.3. В ситуациях, не урегулированных настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

Приложение №1 «Перечень работ и тариф по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»;
 Приложение №2 «Состав общего имущества»;
 Приложение №3 «Форма отчета».

7 . РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Управляющая организация:

ООО «Информационный расчетно-кассовый центр»
 453830, РБ, г. Сибай. ул. 3. Валиди, 37
 ИНН/КПП 0267010842/026701001
 ОКПО 75814387
 р/с 40702810700220000357 в ОАО «УралСиб» г. Сибай
 БИК 048073770 к/с 30101810600000000770

Директор _____ Ильясова И.А.
 МП

Собственники:

№ п/п	ФИО собственника	Номер помещения	Реквизиты документа на право собственности	Подпись
1	Махитова	Кв. 11	04 АТ 158972 от 13.12.2012	<i>[Подпись]</i>
2	Махитова З.К.	Кв. 17	04 АТ 424719 от 14.12.2012	<i>[Подпись]</i>
9	Махитова А.	Кв. 17	02 СС 008981 от 10.12.2001.	<i>[Подпись]</i>

5	Алфимов	кв. 37	04 AB 315918 от 28.04.2008	Алфим
6	Александров	кв. 57	04 AT 064155 от 02.03.2011	Александров
7	Баданова А.В.	кв. 45	04 AT 953806 от 18.12.2012	Баданов
8	Сунейманова Д.Д.	кв. 66	04 AT 756812 от 28.11.2004	Сунейманов
9	Капаринцев	кв. 58	04 AT 061264 от 22.02.2011	Капаринцев
10	Удальцов	кв. 14	04 AT 425526 от 14.01.2012	Удальцов
11	Френкель	кв. 34	04 AB 111818 от 20.06.2014	Френкель
12	Заметьева Л.И.	кв. 9	02 -СН 096655 5.05.2003	Заметьев
13	Алексеев Е.А.	29	04 AB 359285	Алексеев
14	Бикбулатов А.Т.	кв. 18	04 AA 697057 от 22.11.2006	Бикбулатов
15	Сидоров О.В.	кв. 54	02 СЧ 004415 от 31.09.2001	Сидоров
16	Сидоров П.В.	кв. 4	04 AT 424652 от 13.12.2012	Сидоров
17	Алимова Д.И.	кв. 26	04 AB 023815 от 01.10.2009	Алимов
18	Фирюшев	кв. 70	04 AT 684251 от 02.05.2012	Фирюшев
19	Васильева З.К.	кв. 60	04 AB 878917 от 22.12.2010	Васильев
20	Таймашев В.И.	кв. 18	04 AB 514987 от 11.11.2008	Таймашев
21	Мартынов	кв. 10	СЧ 004820 от 19.12.2000	Мартынов
22	Александров	кв. 58	04 AB 115837 от 06.08.2013	Александров
23	Васильев С.В.	кв. 56	04 AB 134410 от 08.09.2008	Васильев
24	Кузнецов	кв. 5	02 СЧ 009042 от 31.07.2001	Кузнецов
25	Саргис	кв. 25	04 AA 987974 от 15.01.2007	Саргис
26	Мартынов	кв. 38	04 AB 023354 от 02.06.2011	Мартынов
27	Алимов	кв. 41	04 AB 878094 от 16.12.2010	Алимов
28	Корнеев	кв. 68	02 04 142 от 16.01.2005	Корнеев
29	Тимохов	кв. 50	04 AB 839080 от 23.01.2014	Тимохов
30	Семин	кв. 53	04 AB 453450 от 30.09.2003	Семин
31	Гросин	кв. 48	02 СЧ 007415 от 31.09.2001	Гросин
32	Мухоморов	кв. 64	04 AT 423953 от 21.12.2007	Мухоморов
33	Васильев	кв. 65	04 AA 787663 от 21.12.2006	Васильев
34	Иванов	кв. 62	04 AB 153840 от 06.08.2013	Иванов
35	Семин А.И.	кв. 36	04 AE 556594 от 26.01.2015	Семин
36	Рахмонов Д.Р.	кв. 63	04 AB 156570 от 18.02.2013	Рахмонов