

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом по адресу
г.Сибай, ул.Куйбышева д.12/1

г. Сибай

« 26 декабря 2014 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 №12/1 по ул.Куйбышева, 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 и тариф по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома» к настоящему Договору).
- 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 с п.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.3 договора настоящего Договора.
- 2.4. При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению перечня и стоимости выполнения работ, включенного в Приложение №1 «Перечень работ и услуг». О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация при 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 стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в общем имуществе МКД сверх утвержденного тарифа. Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных работ должна быть доведена до Собственников путем размещения в платежном документе объявления 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 — вентиль и внутренняя разводка в квартире, включая сантехоборудование в квартире. При отсутствии запорно-регулирующей арматуры — по первым сварным соединениям на стояках;
 - на системах отопления — между стояком и отключающим устройством. Отключающее устройство и радиаторы имущество собственника.
 - на системе водоотведения (канализации) — плоскость раструба тройника канализационного стояка, внутренняя разводка расположенного в помещении Собственника;
 - на системе электроснабжения — внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.
- 2.7. Стороны согласились - оповещать собственников МКД об общих собраниях собственников 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. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

- Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с 01 января 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 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.

- 4.4. 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 помещений 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 организацией.

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 КТ П 0267010842 ОГРН 104010010КПО 75814387

Фонд 40702810706220000357 в ОАО «УралСиб» г. Сибай БИК 048073770 к/с 30101810600000000770

Директор

Ильясова И.А.

Собственники:

№ п/п	ФИО собственника	Номер помещения	Реквизиты документа на право собственности	Подпись
1	Гатауллин А.И.	8 кв	04 АЕ 294410 от 31.10.2014	
2	Кувшинова	11 кв	04 АЕ 294272 от 28.10.2014	
3	Квирокшина	5 кв	04 АЕ 294409 от 31.10.2014	
6	Жидирханов	13 кв	04 АЕ 294321 от 29.10.2014	

7.	Дачев Т.б.	кб 12	04 AE 294279 om 28.10.14	Dachev
8	Мандыпов	кб 7	04 AE 293073 om 27.10.2014	Mandypov
9	Исмаилов	кб 4	04 AE 294320 om 29.10.2014	Ismailov
10	Закиров Л.Б.	кб 16	04 AE 294240 om 28.10.2014	Zakirov
11	Аспариев С.А.	кб 18	04 AE 294270 om 28.10.2014	Aspariev
12	Димитров	кб 6	04 AE 294273 om 28.10.2014	Dimitrov
13	Алибеков П.	кб 15	04 AE 294279 om 28.10.14	Alibekov
14	Поссеков С.А.	кб 14	04 AE 294408 om 28.10.14	Posekov
15	Бегматов А.Б.	кб 10	04 AE ~292981 om 17.10.14	Begmatov
16	Бегматов А.Б.	кб 20	04 AE ~294918 om 19.11.14	Begmatov
17	Маммудов А.А.	кб 17	04 AE ~294231 om 28.10.14	Mammadov

