

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Уфа

«4» 01 2015 г.

Открытое акционерное общество Управление жилищного хозяйства Орджоникидзевского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице исполняющего обязанности директора Надреев А.И. действующего на основании Устава, с Ижбулдшия Надежда Ивановича одной стороны и Ижбулдшия Надежда Ивановича (фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности) являющ Ижбулдшия Н.И. собственником(ами) (далее – Собственник(и) Ижбулдшия Н.И. (жилого(х), нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № 4, комнат(ы) в коммунальной квартире № 2), общей площадь 10,2 кв.м, жилой площадью 29,2 кв.м на 2 этаже 4-х этажного многоквартирного дома по адресу: Калинина Ст-4 (далее -Многоквартирный дом), (индекс, улица, номер дома, номер корпуса)

на основании сб-ва о госуд. регистрации прав; (свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, документы, подтверждающие полную выплату паевого взноса в жилищный, жилищно-строительный или жилищный накопительный кооператив, другие документы, подтверждающие право собственности) № от « » г, выданного

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы) или представитель Собственника в лице (должность, фамилия, имя, отчество представителя) действующего в соответствии с полномочиями, основанными на

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа или акта органа местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 3 ст. 185.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально) или (фамилия, имя, отчество председателя товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива) действующие на основании , именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании (далее ненужное зачеркнуть): решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом;

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «30» 01 2014 г. (протокол № от « » 20 г./ протоколе № открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от « » 20 г., проведенного (ненужное зачеркнуть).

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации,

Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. № 290 (далее – Минимальный перечень услуг и работ) и Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354, постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (далее Стандарт раскрытия информации), и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по поручению Собственника в течение согласованного в пункте 9.3 настоящего Договора срока за оплату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме на законных основаниях лицам (далее именуемых Потребители), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору и определенном на основании акта подписанного собственником (представителем собственника) и представителем управляющей организации.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) кадастровый номер многоквартирного дома 04:55:030148:21;
- б) серия _____, тип постройки кирпичный;
- в) год постройки 1954г;
- г) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- д) год последнего капитального ремонта, виды работ, стоимость _____;
- е) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1781,00 кв. м;
- ж) кадастровый номер земельного участка _____;

2.4. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а так же предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений в многоквартирном доме и Потребителю, проживающим в многоквартирном доме.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем и периодичностью, указанным и в приложении №3 и приложении №4 к настоящему Договору и последующими изменениями и дополнениями к нему в пределах стоимости таких работ, утвержденной общим собранием собственников

либо определенной в порядке, установленном настоящим договором. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, выполнять заявки потребителей, а также устранять аварии, в сроки, установленные законодательством.

3.1.5. Вести и хранить документацию (базы данных) в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.6. Рассматривать обращения Собственника, вести их учет, принимать меры, по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.7. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.9. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника или Потребителя о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения за текущий месяц.

3.1.10. В течение действия гарантийных сроков на виды работ, указанных в Приложении № 4, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником или Потребителем. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.11. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и Потребителях в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде, учитывая требования Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Готовить предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях наиболее выгодных для Собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

3.1.12. Заключать с организациями поставщиками коммунальных ресурсов договоры на снабжение коммунальными услугами Собственников и Потребителей, в объемах и с качеством, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.13. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, установленных в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.1.14. Выдавать Собственникам платежные документы до 1 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.15. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в Приложении № ____ к настоящему договору и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.16. По требованию Собственника и иных лиц, пользующихся помещением(ями), выдавать в день обращения справки, установленного образца, выписки из финансового лицевого счета, а также иные документы, в установленный законодательством срок.

3.1.17. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия Собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

3.1.18. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги и не позднее 3-х рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленными законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом, неустоек (штрафов, пени) или предусмотренных настоящим договором.

3.1.20. Предоставлять на общем собрании собственников МКД отчет о выполнении Договора управления за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года. Также отчет о выполнении Договора предоставляется путем размещения на официальном сайте управляющей организации, согласно Стандарта раскрытия информации, утвержденной постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 года По требованию Собственника предоставить смету на указанные работы и услуги, включенные в Приложение № 3 и № 4.

3.1.21. По требованию Собственника предоставить смету на указанные работы и услуги, включенные в Приложение № 3 и № 4.

3.1.22. На основании заявки Собственника или Потребителя, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

3.1.23. Предъявлять председателю совета дома для подписания акты выполненных услуг и работ за прошедший месяц, выполненных по статье «содержание» до 10 числа следующего месяца.

3.1.24. Осуществлять учет зарегистрированных граждан и вести прием документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета граждан, в порядке установленном действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и пени.

3.2.3. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику и Потребителю коммунальных услуг в случае неполной оплаты Собственником или Потребителем одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3.2. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.3.3. При неиспользовании помещения(й) 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.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без проекта, согласованного с управляющей организацией;

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется исходя из перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении №3 и приложении №4 к настоящему Договору в размере 595 37 р. (пятьсот девешсто семь тысяч тридцать семь рублей) тыс. рублей в год, в том числе НДС _____) тыс. руб.

4.2. Цена договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации;

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере 11 86 р. (одиннадцать рублей восемьдесят шесть коп.) рублей в месяц за один кв.м общей площади помещения(й) Собственника.

4.4. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего договора предоставить Собственнику и другим собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению перечней, указанных в приложениях № 3 и № 4, с приложением сметы расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Указанная смета является основанием принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в указанный срок не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то управляющая организация, начиная с первого месяца следующего отчетного периода вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, применяя базовый индекс потребительских цен, увеличенный на _____ процентных пункта по данным федерального органа исполнительной власти.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам на коммунальные услуги, установленными в соответствии с действующим законодательством (тарифы, действующие на момент подписания договора приведены в приложении № 7), исходя из фактического потребления коммунальных услуг, определенного на основании показаний индивидуальных, квартирных или коллективных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченным органом.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов установленного образца.

4.8. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, перерасчета, сумма задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилым помещении, подлежат указанию отдельными строками, за исключением коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, произведенных исполнителем при отсутствии централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения.

4.9. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный счет № 40702810600020000068 в филиале ОАО

организации либо Собственника составляется Акт о нарушении условий Договора. При составлении акта, учитываются технические особенности многоквартирного дома.

6.2. Акт составляется комиссией в составе не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, Потребителя), и других лиц. Если в течение двух часов с момента сообщения о нарушении, представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или, если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причины и последствия недостатков: факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника или Потребителя, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемки) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, Потребителя).

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику или Потребителю под расписку.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственником в письменном виде или электронном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств.

8.2. 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.

8.3. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Экземпляр настоящего Договора предоставляется Управляющей организацией Собственникам помещений индивидуально, не позднее тридцать календарных дней со дня принятия решения на общем собрании собственников помещений о выборе управляющей организации и утверждения проекта договора.

9.2. Договор заключен сроком на ___ лет (срок определяется решением общего собрания собственников многоквартирного дома)

9.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и(или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

9.4 В случае расторжения Договора Управляющая организация обязана за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию, указанную в приложении № 2 к настоящему Договору, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком Собственнике размещаются Управляющей организацией на информационных стендах Многоквартирного дома.

9.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

9.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.

9.7. Договор составлен на ___ страницах и содержит __ приложений на ___ листах, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

- 1) Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу;
- 2) Перечень технической документации на Многоквартирный дом, расположенный по адресу и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов
- 3) Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 6) Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника
- 7) Тарифы на коммунальные услуги.
- 8) Памятка по новым Правилам предоставления коммунальных услуг.
- 9) Сведения о Собственниках по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме
- 10) Порядок контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору. Перечень услуг и работ для определения величины вознаграждения управляющей организации
- 11) Руководство по пользованию помещениями в многоквартирных домах и оборудованием, расположенном в них.
- 12) Форма отчетности Управляющей организации.

ОАО «УЖХ Орджоникидзевского района»
Юридический адрес: 450065, Республика
Башкортостан, г. Уфа, ул. Д. Донского, 9
Фактический адрес: 450044, Республика
Башкортостан, г. Уфа, ул. Новочеркасская, 11
Тел/факс: 242 36 37
Эл. адрес: priemordj@ugh.ufanet.ru

Банковские реквизиты:
БИК 048073770
ИНН 0277101778
р/счет 40702810600020000068
в филиале ОАО «УралСиб» в г. Уфа
к/счет 30101810600000000770

И.о. директора

Александр Иванович Андреев

М. П.

Собственник(и) (представитель
собственника):

Ишбулдина
Нафетса
Исмирова

(наименование Собственника, при необходимости)

Ишбулдина (подпись) / Ишбулдина (фамилия, инициалы)

печать Собственника (для организаций)

Паспортные данные (для Собственников
граждан):

паспорт серии 5001 № 167044
выдан: (когда) 22.08.2001
(кем) ОУИПС РУВД г. Уфа РБ
(код подразделения) 022-005