

Договор № 07
управления многоквартирным домом, находящимся в муниципальной
собственности Муниципального учреждения «Администрация
Воскресенского муниципального района Московской области»

г. Воскресенск

« » _____ 2008 г.

Муниципальное учреждение «Администрация Воскресенского
муниципального района Московской области», собственник жилых помещений в лице
Главы Воскресенского муниципального района Слепцова Ю.Ф., действующего на
основании Устава, в интересах нанимателей жилых помещений согласно договора
социального найма, по адресу:
Московская область, г. Воскресенск, ул. Восточная, д. 33,
именуемый Заказчик, с одной стороны, и
ЗАО «Управляющая компания «Воскресенск»
в лице Ген. директора Мищеркина А.А., действующего на основании
Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая
организация, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили
настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей
организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом,
находящимся в муниципальной собственности Муниципального учреждения
«Администрация Воскресенского муниципального района Московской области»,
расположенным по адресу: г. Воскресенск ул. Восточная, д. 33 далее
многоквартирный дом.

Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ,
услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества собственника помещений в
многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом
собственника помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся
жилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.2. Под лицами, пользующимися жилыми помещениями признаются: Наниматели
жилых помещений и члены их семей по иным законным основаниям.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей
организацией в интересах Заказчика в период срока действия договора,
установленного п.8.1 настоящего договора с учетом положений п.2.3.1 настоящего
договора.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет
осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении № 2 к
настоящему договору.

1.5. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия
проживания граждан путем оказания услуг по управлению и контролю за содержанием
общего имущества нанимателями помещений в многоквартирном доме по
перечню и объему работ, услуг по содержанию многоквартирного дома
Приложение № 3.

1.6. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по

капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется собственником.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение заказчику. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта, в соответствии со сметной документацией;
- срок начала и окончания работ по проведению капитального ремонта;
- гарантийные обязательства по выполняемым работам;
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.

1.7. Управляющая организация обеспечивает нанимателей помещений коммунальными услугами: холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров в интересах нанимателей с ресурсоснабжающими организациями.

1.8. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации.

1.9. Осуществляя управление по настоящему договору, Управляющая организация может оказывать нанимателям помещений услуги, работы, связанные с надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, но не вошедшие в перечень работ, услуг, определенный в порядке, установленном п. 1.5 настоящего договора.

Управляющая организация вправе оказывать иные услуги (платные) Приложение № 6 и выполнять иные работы согласно уставной деятельности.

2. Обязанности сторон

2.1. Заказчик обязан:

2.1.1. Вести контроль за жилыми помещениями, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.1.2. Вести контроль за соблюдением правил пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в соответствии с законодательством РФ.

2.1.3. Вести контроль за соблюдением правил пожарной безопасности, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.4. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.5. Извещать Управляющую организацию в течение 5 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 7 дней.

2.1.6. Обеспечить допуск в занимаемые жилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.7. Обеспечить соблюдение порядка переустройства и перепланировки.

установленного ЖК РФ.

2.3. Управляющая организация обязуется:

2.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее 30-ти дней с момента заключения договора.

2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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, утвержденными постановлением правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным п. 1.5, 1.7 настоящего договора.

2.3.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Перерасчет стоимости услуг Управляющая организация производит в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг».

2.3.4. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий.

2.3.5. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.3.6. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.3.7. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.3.8. Обеспечить своевременное (за 3 календарных дня до предстоящего отключения) информирование собственника и нанимателей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление).

2.3.9. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору. Форма такого акта приведена в Приложении № 5 к настоящему договору.

2.3.10. В порядке, установленном в разделе 4.4 настоящего договора направлять Нанимателям жилых помещений платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.3.11. Рассматривать в течение 30 дней жалобы и заявления нанимателей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.3.12. Представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном п. 7.1. настоящего договора.

2.3.13. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом.

2.3.14. В течение 3 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.3.15. Информировать нанимателей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых нанимателями коммунальных услуг, об условиях расчетов за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

3. Права сторон

3.1. Заказчик имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг надлежащего качества по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг и безопасных условий проживания для нанимателей помещений.

3.1.2. При причинении имуществу нанимателя ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений, а так же причине их возникновения и виновной стороны.

3.2. Заказчик не вправе:

3.2.1. Нарушать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в соответствии с законодательством РФ.

3.2.2. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.2.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с нанимателями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий в любое время.

3.3.3. Привлекать подрядные, субподрядные и иные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.4. Использовать экономию, полученную от снижения затрат на техническое обслуживание, санитарное содержание, текущий ремонт общего имущества нанимателей по сравнению с запланированными, при условии соответствия качества предоставляемых услуг установленным стандартам, на собственное развитие и материальное поощрение работников, на увеличение объемов выполняемых работ по текущему ремонту общего имущества дома.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления определяется размерами платы за содержание и ремонт жилого помещения, а так же размерами платы за коммунальные услуги в соответствии с законодательством РФ и нормативными правовыми актами Воскресенского муниципального района.

4.1.2. При принятии Собственником помещений решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость работ определяется по сметным расчетам. Финансирование работ по капитальному ремонту производится в соответствии с Бюджетным кодексом РФ.

4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.2.1. Наниматели вносят плату за содержание и текущий ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором, по каждому заселенному жилому помещению из расчета размера такой платы.

4.2.2. Наниматели, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот.

4.2.3. Наниматели, получающие субсидии путем перечисления денежных средств на персонифицированные счета, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, установленную настоящим договором, в полном объеме.

4.2.4. Платежные документы на оплату услуг представляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2.5. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3. Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги или их размеров

4.3.1. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии Нанимателей жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном решением Совета депутатов Воскресенского муниципального района Московской области.

4.3.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется

в соответствии с действующим законодательством.

4.3.3. Размер платы за оказанные услуги, указанные в пункте 4.2.1 настоящего договора может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчика, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Ответственность Заказчика:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Заказчика ущерб, (согласно п.5.2.2.) вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается из расчета на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

5.2.3. Наниматели жилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (нанимателями, членами их семей.)

5.3. Условия освобождения от ответственности

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана в письменном виде (для Управляющей организации, путем размещения объявления) известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

При необходимости надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих органов.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами

условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в срок не позднее 30 дней по истечении отчетного года, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Заказчиков, нанимателей и членов их семей за отчетный период.

Данный отчет подлежит обязательному рассмотрению собственником помещений в многоквартирном доме, проводимом в порядке, установленном ЖК РФ.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор вступает в силу с _____ 2008 года и действует по по « _____ » _____ 20 _____ г. сроком на 3 года.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях, и является при этом неотъемлемой частью договора.

8.3. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8.4. Настоящий договор составлен в виде одного документа подписанного сторонами хранящийся у Заказчика.

8.5. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

8.7. Любые уведомления по настоящему договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору, должны направляться заказной почтой. Допускается направление указанных документов по факсу или электронной почте с обязательной досылкой оригиналов.

8.8. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Список Нанимателей жилых помещений.

Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 4 - Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения.

Приложение № 5 - Акт обследования по фактам некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества).

Приложение № 6 - Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

Приложение № 7 - Акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

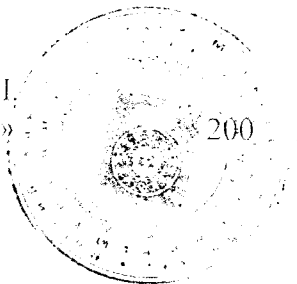
Заказчик
МУ «Администрация Воскресенского
муниципального района Московской
области»

Юридический адрес:
140200, МО, г.Воскресенск, пл.Ленина, д.3.
д/счет 01001050012 в МУ «Администрация
Воскресенского муниципального района
Московской области»
ИНН 5005002378 КПП 500501001
Банковские реквизиты:
УФК по Московской области
(МУ «Администрация Воскресенского
муниципального района» д/с01001050012)
ИНН 5005002378 КПП 500501001
Р/с 40204810100000002203 в Отделении 1
Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705,
д/с 02001040080
БИК 044583001

Глава Воскресенского муниципального
района Московской области


Ю.Ф. Слепцов

М.П.
« » 200 г.



Управляющая организация
ЗАО «УК «ДомСервис»

Юрид. Адрес: 140204, Московская обл.,
г.Воскресенск ул. Андреева д.3
Фактический адрес: 140204, Московская
обл., г.Воскресенск ул. Андреева д.3
ОГРН 1065005018430,
ИНН/КПП 5005044339/500501001
(ОАО)Банк «Возрождение»
Воскресенский ф-л.
р/с 40702810600900142031
к/с 30101810900000000181
БИК 044525181
ОКПО 96322101
ОКВЭД 70.32.1; 70.32.2; 74.14; 90.00.3;
ОКАТО 46206501000

Генеральный директор


А.А. Минервин.

М.П.
« » 200 г.