

ДОГОВОР *№05*
управления многоквартирным домом
№ 11 по ул. ПРОЕЗД АВТОМОБИЛИСТОВ

г. Коломна

« *29* » *декабря* 2006 г.

Собственники помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу:
г. Коломна ул. ПРОЕЗД АВТОМОБИЛИСТОВ, дом № 11,
именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Муниципальное учреждение
«Департамент городского хозяйства», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в
лице руководителя Шкурова Валерия Максимовича, действующего на основании Устава, с
другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления
многоквартирным домом (далее – Договор).

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников
помещений в многоквартирном доме.

1.3 При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются
действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской
Федерации, Московской области и органов местного самоуправления города Коломна.

1.4 По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников
оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме, представляет коммунальные услуги требуемого качества;
представляет интересы Собственников в органах социальной защиты при расчетах по льготам
и субсидиям, осуществляет иную направленную на достижение целей управления
многоквартирным домом деятельность, а собственники оплачивают эти работы и услуги.

1.5 Техническая характеристика многоквартирным домом указывается в
Приложении №3 к настоящему Договору.

2. Состав общего имущества в многоквартирном доме

2.1 Состав общего имущества в многоквартирном доме (далее - общее имущество),
обслуживаемом в соответствии с настоящим Договором, определяется согласно требованиям,
установленным в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме,
утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №
419, и указывается в Приложении №1 к настоящему Договору.

**3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;
перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором**

3.1 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме, обслуживаемом в соответствии с настоящим Договором, определяется
согласно требованиям, установленным в Правилах содержания общего имущества в
многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства

Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491, и указывается в Приложение № 2 к настоящему Договору.

3.2 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома изменяется в соответствии с изменениями действующих законодательных и иных нормативных правовых актов или по решению общего собрания собственников.

3.3 Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией Собственникам:

- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- отопление;
- вывоз и захоронение твердых бытовых отходов.

3.4 Порядок предоставления коммунальных услуг регламентируется Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. №307.

4. Обязанности и права сторон

4.1 Управляющая организация обязана:

4.1.1 осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с условиями настоящего Договора, действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.2 оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в настоящем Договоре;

4.1.3 организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома;

4.1.4 обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение;

4.1.5 обеспечивать предоставление Собственнику и совместно проживающим с ним лицам бесперебойное и качественное оказание коммунальных услуг;

4.1.6 принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства Собственника, выдавать им необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой;

4.1.7 рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу;

4.1.8 вести финансовый лицевой счет Собственника; своевременно, не позднее 10 числа каждого месяца, предъявлять ему счет-квитанцию на оплату оказанных жилищно-коммунальных услуг через почтовый ящик;

4.1.9 своевременно информировать Собственника о предстоящих отключениях или ограничениях в предоставлении коммунальных услуг;

4.1.10 вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, документы регистрационного учета, материалы по проведенным общим собраниям собственников и иные документы, необходимые для надлежащего управления многоквартирным домом;

4.1.11 представлять отчет о выполненных работах и оказанных услугах, предусмотренных настоящим Договором, на очередном годовом общем собрании собственников.

4.2. *Управляющая организация имеет право:*

4.2.1 самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, проводить выбор подрядчиков для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ; вести расчеты с Собственником за представленные услуги и выполненные работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за предоставленные коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим договором, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет;

4.2.2 предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за услуги, предусмотренные настоящим договором, и принимать к неплательщикам меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ;

4.2.3 организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника.

4.3 *Собственник обязан:*

4.3.1 соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительством РФ от 21 января 2006г. №25;

4.3.2 в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, других нормативных правовых актов содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством, перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, выносить твердые бытовые отходы только в специально оборудованные контейнеры либо мусоропровод;

4.3.3 предоставлять возможность Управляющей организации, допуская для этого в занимаемое Собственником помещение, работников Управляющей организации и (или) подрядной организации, своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания; незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания;

4.3.4 ежемесячно, до 30 числа текущего месяца, производить оплату по счет – квитанциям, предоставляемым Управляющей организацией;

4.3.5 уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, возникновении или прекращении права на льготы, предоставляемые ему и (или) членам его семьи, о сдаче жилого помещения по договору найма иным лицам;

4.3.6 не производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения без получения соответствующего разрешения в порядке, предусмотренном главой 4 Жилищного кодекса РФ.

4.4 Собственник имеет право:

4.4.1 на своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ, предусмотренных настоящим Договором, в том числе на устранение аварий и неисправностей;

4.4.2 участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ;

4.4.3 на снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Ответственность сторон

5.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6. Порядок определения цены договора

Стоимость услуг и работ (размер ежемесячной платы) определяется как произведение соответствующего тарифа, норматива потребления и расчетной базы (занимаемой площади или количества проживающих граждан).

В соответствии с установленным порядком Государственного регулирования цен (тарифов) в сфере жилищно-коммунального хозяйства, формирование тарифов осуществляется в следующем порядке:

6.1 На основании Постановления Правительства Московской области от 26 июня 2006г. № 572/20 «О мерах по государственному регулированию цен (тарифов) в Московской области» тарифы утверждаются органами государственной власти:

6.1.1 Топливо – энергетическим комитетом Московской области:

- на тепловую энергию;

6.1.2 Министерством экономики Московской области:

- на водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод,
- утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов,
- услуги по содержанию (техническому обслуживанию) и текущему ремонту лифтов.

6.2 На основании Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

6.2.1 Представительным органом муниципального образования «Городской округ Коломна Московской области»:

- на услуги по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома
- на капитальный ремонт, в пределах бюджетной обеспеченности в части

капитального ремонта муниципального жилищного фонда.

6.3 Общее собрание собственников многоквартирного дома утверждает тарифы:

- на капитальный ремонт, с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

6.4 В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006г. № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются органом местного самоуправления «Городской округ Коломна Московской области».

6.5 Стоимость услуг по настоящему Договору (размер ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги) на основании утвержденных тарифов и нормативов потребления услуг утверждается органом местного самоуправления. Стоимость услуг по настоящему Договору изменяется с момента вступления в силу новых цен (тарифов) и (или) нормативов потребления, утвержденных указанными органами государственной власти, органами местного самоуправления, или иными органами при изменении указанных законодательных актов в части установления полномочий в сфере установления тарифов и (или) нормативов потребления коммунальных услуг.

6.6 Управляющая организация информирует Собственников об изменении размера платы по настоящему договору не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата. Информирование Собственника об изменении размера платы осуществляется путем публикации в местной газете, или уведомлений на оборотной стороне счета-квитанции.

7. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору

7.1 Об исполнении обязательств по настоящему Договору Управляющая организация отчитывается на ежегодном общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2 При обращении Собственников Управляющая организация в течение 5 дней представляет им информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

7.3 Объемы, качество и периодичность оказания и выполнения работ могут проверяться Собственниками. Выявленные дефекты устраняются Управляющей организацией в согласованный Сторонами срок.

8. Изменение и расторжение договора. Урегулирование споров

8.1 Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного правового акта федерации, субъекта федерации или органа местного самоуправления, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

8.2 Иные изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании соглашения Сторон.

8.3 Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.4 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений. В случае, если споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Прочие условия

9.1 Договор заключен сроком на пять лет и вступает в силу с 29 декабря 2006 г. Настоящий Договор продлевается на следующие пять лет на тех же условиях в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.2 Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

9.3 В случае уклонения Собственником от оплаты услуг Управляющей организации в течение трех месяцев, Управляющая организация, после письменного уведомления Собственника, прекращает предоставление отдельных видов, либо всех услуг по настоящему Договору.

10. Реквизиты Управляющей организации и подписи Сторон

МУ «Департамент городского хозяйства»

140407, г.Коломна, пл.Советская, д.1

ИНН 5022028070 КПП 502201001

р/с 40703810840200100830 в Коломенском ОСБ №1555 Сбербанка России г.Москва

БИК 044525225 к/с 30101810400000000225

Руководитель



В.М.Шкуров

Состав общего имущества в многоквартирном доме

В состав общего имущества включаются:

1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения оборудование;

2. крыша;

3. ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4. ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

5. механическое, электрическое, санитарно - техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры):

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно - регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; а также механического, электрического санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно - распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, и пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств подъездов, сетей (кабелей) до индивидуальных, общеквартирных (квартирных) приборов учета электрической энергии;

6. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

7. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

**Перечень
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме**

I. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества включает в себя:

1. осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан;

2. освещение помещений общего пользования;

3. обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

4. уборку и санитарно-гигиеническую очистку земельного участка, входящего в состав общего имущества;

5. сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

6. меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

7. содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

8. подготовку к сезонной эксплуатации, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, указанного в пунктах 1-5 Приложения № 1 к Договору управления многоквартирным домом.

II. Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов) и включает в себя:

- по конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытий в местах общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка подъездных дверей и оконных блоков, заполнений, их остекление, ремонт мусоропроводов, лифтов, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, другие работы в местах общего пользования;

- по внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках, устранение на них порывов, смена элеваторов, задвижек, вентилях, кранов, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, производство раскопок для устранения аварий на трубопроводах подводящих к дому теплосетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов;

- по придомовой территории: посадка зеленых насаждений, ремонт детских и спортивных площадок.

III. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования) и включает в себя:

- ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировка помещений, относящихся к общему имуществу дома, ремонт кровли и стен;

- замена систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, относящихся к общему имуществу дома;

- замена лифтов;

- работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций; устройство наружных тамбуров, установка общедомовых приборов учета тепловой энергии, горячей и холодной воды, благоустройство придомовой территории с асфальтированием.

Примечание:

В состав услуг и работ не входят:

- содержание, ремонт и замена дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения, находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.

Указанные действия осуществляются собственниками помещений в многоквартирном доме и собственниками соответствующих земельных участков.