

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ многоквартирными домами

г. Архангельск

«01» июля 2008г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управдом Варавино Фактория», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Моргунова Игоря Юрьевича, действующего на основании Устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, с одной стороны, и мэрия города Архангельска, именуемая в дальнейшем «Собственник», в лице начальника муниципального учреждения «Информационно-расчетный центр» Тепляковой Галины Васильевны, действующей от имени собственника жилого помещения - муниципального образования «Город Архангельск» на основании доверенности от 11.07.2008г. № 002-38/808, с другой стороны, а при совместном упоминании – «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов (далее Дом) по адресам, указанным в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора, предоставлять услуги по отоплению, горячему водоснабжению, электроснабжению собственникам и пользователям помещений, производить начисление и сбор платежей за оказанные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирными домами, деятельность.

1.2. Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество Дома устанавливается в соответствии с выпиской из реестра недвижимого имущества, принадлежащего муниципальному образованию «Город Архангельск».

2. Состав общего имущества, перечень услуг и работ по содержанию, ремонту общего имущества

2.1. Состав общего имущества Дома определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, техническим паспортом Дома.

2.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома определяется в соответствии с:

- «Перечнем услуг, связанных с содержанием жилья и оплачиваемых за счет платы за содержание жилья, перечнем работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов и оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья», утвержденными решением Архангельского городского Совета депутатов № 409 от 05.03.2005 г. (Приложения № 2,3 к решению № 409);
- другими действующими законодательными актами органов государственной власти и органов местного самоуправления, регулирующими вопросы управления, эксплуатации, ремонта и содержания муниципального жилищного фонда и придомовых территорий.

2.3. Порядок и условия выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту Дома устанавливается решением общего собрания Собственников, по предложению Управляющей организации. Собственник участвует в финансировании работ по капитальному ремонту в части муниципального жилья в пределах средств, выделяемых из городского бюджета установленным порядком.

2.4. Сторонами устанавливаются ограничения по максимальной допустимой мощности и иным техническим характеристикам электробытовых машин, приборов и иного электрического оборудования собственников дома и пользующимися помещениями в доме лиц, подключенного к электрическим сетям дома до 4 кВт без стационарно установленных электрических плит; 7 кВт со стационарно установленными электрическими плитами». (Удельная расчетная электрическая нагрузка, применяемая для квартир жилых зданий, построенных до 2000г. в соответствии с нормами проектирования ВСН 59-88)».

3. Права и обязанности Сторон

При выполнении условий настоящего договора Стороны обязаны неукоснительно соблюдать требования, установленные действующими нормативно-правовыми актами в области эксплуатации и содержания жилищного фонда, в том числе санитарными правилами, нормами противопожарной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, правилами пользования электрической и тепловой энергией.

3.1. Собственник (Пользователь) обязан:

3.1.1. Уведомить пользователей (по мере обращения) о заключении настоящего договора с сообщением данных Управляющей организации, ее месте нахождения, контактных телефонах и графике работы, а также о контактных телефонах и адресе круглосуточной аварийно-диспетчерской службы.

3.1.2. Рационально использовать коммунальные услуги по их прямому назначению исключительно для хозяйственно-бытовых нужд.

3.1.3. Соблюдать требования техники безопасности при пользовании коммунальными услугами, обеспечивать исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением услуг.

3.1.4. Допускать представителей Управляющей организации, а также специализированных и ресурсоснабжающих организаций, для предотвращения и/или устранения аварий, планового осмотра инженерного оборудования, приборов

учета и контроля. Допуск производится по рабочим дням с 07 час. 00 мин. до 21 час. 00 мин. Допуск для предотвращения и/или устранения аварий производится в любое время. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, возникшие у Собственника (Пользователей) в результате несвоевременного допуска собственниками и/или пользователями представителей Управляющей организации (специализированных и ресурсоснабжающих организаций) для предотвращения и/или устранения аварий.

3.1.5. Незамедлительно уведомлять Управляющую организацию об изменении численности зарегистрированных, а также о переходе права собственности на помещение к другим лицам и изменении размера долей в праве общей долевой собственности на помещение;

3.1.6. Оплачивать Управляющей организации стоимость работ и услуг в порядке, размерах и сроки, которые предусмотрены настоящим договором.

3.1.7. Производить перепланировку и переоборудование помещений исключительно в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, с обязательным уведомлением об этом Управляющую организацию.

3.1.8. Предварительно уведомлять Управляющую организацию, а при необходимости - также ресурсоснабжающие организации, - об установке и замене индивидуальных приборов учета потребления энергии и других ресурсов.

3.1.9. Исключительно с предварительного письменного разрешения Управляющей организации устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.2. Собственнику (Пользователю) запрещается:

3.2.1. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, либо не имеющие технических паспортов (свидетельств); самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на дом либо в технический паспорт на жилое помещение; самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждений.

3.3. Собственник (Пользователь) вправе:

3.3.1. Требовать от Управляющей организации выполнения работ и предоставления услуг установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

3.3.2. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации.

3.3.3. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом и действующим законодательством РФ.

3.4. Управляющая организация обязана:

3.4.1. Выполнять работы и услуги по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту Дома, производить технические осмотры и планово-предупредительные ремонты.

3.4.2. Вносить предложения о проведении планового капитального ремонта на предстоящий год, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.4.3. Вносить предложения о проведении реконструкции (модернизации) инженерных сетей Дома, включая установку общедомовых приборов учета энергии и иных ресурсов.

3.4.4. Выполнять плановый капитальный ремонт Дома. Внеплановый капитальный ремонт, требующийся для устранения аварий, а также устранения иных повреждений общего имущества, проводится Управляющей организацией в случае возникновения такой необходимости с предоставлением Собственнику отчета об объеме и стоимости выполненных работ.

3.4.5. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов для предоставления собственникам и пользователям коммунальных услуг.

3.4.6. Предоставлять Собственникам и пользователям информацию, непосредственно связанную с вопросами исполнения настоящего договора. Адреса и номера телефонов размещаются в общедоступных местах.

3.4.7. Своевременно информировать Собственников и пользователей о сроках предстоящего планового перерыва/ограничения предоставления коммунальных услуг, а также об авариях инженерных сетей и сроках устранения последствий данных аварий.

3.4.8. Предоставлять по требованию Собственника для ознакомления договоры, заключенные с организациями на содержание и ремонт Дома и предоставление коммунальных услуг.

3.4.9. Ежегодно в течение 1 квартала предоставлять Собственнику отчет о выполнении условий договора управления за истекший год.

3.4.10. Вести лицевые счета и карточки регистрационного учета собственников и пользователей жилья, иные аналогичные формы учета.

3.4.11. Производить начисление и сбор платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги. Вести список должников по оплате жилья и коммунальных услуг, вести работу по взысканию задолженности с собственников и пользователей в установленном действующим законодательством РФ порядке.

3.4.12. Организовывать ежегодные общие собрания собственников.

3.4.13. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

3.5. Управляющая организация вправе:

3.5.1. По своему усмотрению привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, входящих в предмет настоящего договора. Ответственность перед Собственником за выполнение работ и оказание услуг третьими лицами несет Управляющая организация.

3.5.2. С целью обеспечения коммунальными услугами предоставлять Собственникам право самостоятельно заключать договоры поставки коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

- 3.5.3. Требовать в установленном настоящим договором и действующим законодательством РФ порядке оплаты выполненных работ и оказанных жилищно-коммунальных услуг в соответствии с их объемом и качеством.
- 3.5.4. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом и действующим законодательством РФ.

4. Гарантии Управляющей организации и контроль за исполнением настоящего договора Управляющей организацией

4.1. Управляющая организация гарантирует:

- Проводить в установленное время прием Собственников и пользователей по вопросам деятельности Управляющей организации.

4.2. Мерами контроля за исполнением настоящего договора Управляющей организацией являются:

- проверки Государственной жилищной инспекции;
- сообщения собственников и пользователей;
- сообщения аварийно-ремонтных служб, поставщиков коммунальных услуг, органов санитарного и пожарного надзора, органов внутренних дел.

5. Стоимость работ и услуг, расчеты по договору

5.1. Цена настоящего договора определяется как сумма платы за услуги и работы по управлению Домом, содержанию, текущему ремонту Дома, предоставлению коммунальных услуг.

5.2. Стоимость оказываемых Управляющей организацией услуг по управлению Домом, работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту Дома, устанавливается в соответствии с решением Архангельского городского Совета депутатов. Стоимость услуг изменяется на основании решения уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании цен (тарифов), устанавливаемых органами местного самоуправления муниципального образования «Город Архангельск» или органами государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом общей площади принадлежащего Собственнику (пользователю) жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения, численности зарегистрированных в жилом помещении (квартире) граждан, нормативов потребления услуг, а при наличии индивидуальных приборов учета – объема (количества) потребления услуг.

Стоимость подлежащих к оплате коммунальных услуг мест общего пользования (подъезды, подвалы, чердаки), распределяется между Собственниками и пользователями пропорционально площади занимаемых ими помещений.

Размер платы за коммунальные услуги изменяется на основании решения уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

5.4. Внесение платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги осуществляется Собственниками и пользователями (далее – плательщики) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, Управляющей организации. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в кассу или перечисляется на расчетный счет Управляющей организации ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносятся на основании платежных документов, выставленным собственникам и пользователям не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Управляющая организация вправе заключить договор с любой организацией на начисление указанной платы для плательщиков – граждан, и на осуществление иных функций, связанных с получением от граждан указанной платы.

5.5. При несвоевременной оплате Управляющая организация вправе приостановить предоставление Собственнику (Пользователям) тех коммунальных услуг, оплата которых просрочена более 6 (шесть) месяцев в соответствии с разделом X Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307.

5.6. Не использование Собственниками, пользователями и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляются с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

5.7. При нарушении нормативных сроков и качества предоставления коммунальных услуг их оплата подлежит снижению в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства от 23.05.2006 г. № 307.

5.8. При нарушении сроков и качества предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме их оплата подлежит снижению в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства от 13.08.2006 г. № 491.

6. Ответственность Сторон

6.1. Ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора определяется действующим законодательством РФ.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, произошедшее вследствие:

- противоправных действий третьих лиц (юридических и физических лиц, действующих вне договорных отношений и без письменного согласования с Управляющей организацией), приведших к нарушению целостности Дома;
- износа внутридомовых сетей и оборудования, возникших до передачи Дома в управление Управляющей организации;

- прекращения и/или ограничения подачи энергии, а также иных ресурсов ресурсоснабжающими организациями;
- аварий и иных неполадок на внешних сетях;
- не допуска или несвоевременного допуска представителей Управляющей организации собственником или пользователем для проведения планового осмотра, а также для предотвращения и/или устранения аварий;
- перепланировок и переустройства помещений в Доме, произведенных собственниками и пользователями с нарушением установленных Жилищным Кодексом и действующим законодательством РФ правил.

7. Сроки действия договора, порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 июля 2008г. и действует 1 (один) год. В случае, если не позднее 1 (одного) месяца до истечения указанного срока ни одна из Сторон не заявит в письменной форме другой Стороне об отказе от продолжения договорных отношений, действие настоящего договора автоматически продлевается на тот же срок на тех же условиях.

7.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон.

7.3. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления обязана передать техническую документацию и иные документы, связанные с управлением, вновь выбранной управляющей организации.

7.4. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Собственника (Пользователей) от обязанности оплатить услуги Управляющей организации, предоставленные в период его действия.

8. Заключительные условия

8.1. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, Стороны будут руководствоваться нормами действующего законодательства РФ и другими нормативно-правовыми актами.

8.2. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Неотъемлемой частью договора является:

- Список многоквартирных домов, переданных в управление (Приложение № 1).

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.5. Вся техническая документация многоквартирных домов хранится в Управляющей организации и по требованию Собственника должна быть предоставлена ему для ознакомления.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

От лица Собственника:

Муниципальное учреждение «Информационно-расчетный центр»

г. Архангельск, пер. Театральный, д. 7, тел./факс 20 -75 -71,

ИНН 2901073431/ КПП 290101001

лицевой счет № 181010402

Р/сч. 40204810200000000278 УФК по Архангельской области /402042401278/ (Департамент финансов и казначейского исполнения бюджета мэрии г. Архангельска – МУ «ИРЦ») в ГРКЦ ГУ Банка России по Архангельской области

БИК 041117001

/ Начальник учреждения _____



Г.В. Теплякова

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управдом Варавино Фактория»

Юридический адрес: 163045, г. Архангельск, ул. Шубина, 30; тел./факс 24-22-20;

Фактический адрес: 163000, г. Архангельск, пр. Ленинградский, 311, тел. 61-31-03;

ИНН 2901156254 КПП 290101001, ОГРН 1062901067790

Р/сч 40702810304000103972 в Архангельском ОСБ № 8637 г. Архангельск

К/С 30101810100000000601 БИК 041117601

/ Директор ООО «Управдом Варавино Фактория» _____

М.П.

М.П.

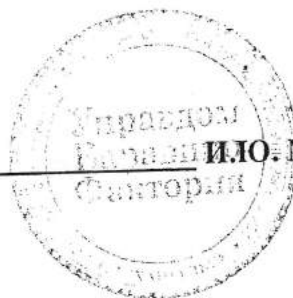


Список домов, переданных в управление

№ п/п	Улица	Номер дома
1.	пр. Ленинградский	356 корп. 1
2.	пр. Ленинградский	391
3.	пр. Ленинградский	387
4.	пр. Ленинградский	381 корп. 4
5.	пр. Ленинградский	343
6.	ул. Никитова	12

Управляющая организация:
ООО «Управдом Варавино Фактория»

Директор _____



И.О. Моргунов

От лица собственника:
Муниципальное учреждение «Информационно-расчетный центр»



/ Начальник учреждения _____

Г.В. Теплякова