

ДОГОВОР

управления многоквартирными домами, расположенными по адресу:
с. Некрасовка, Охинский район, ул. Октябрьская, д. №№ 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,
20, 24, 99; ул. Парковая, д. № 13А

г. Оха

"19" мая 2015 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство» муниципального образования городской округ «Охинский», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Волковой Юлии Владимировны, действующей на основании Приказа № 9 от 24.12.2012г., Устава предприятия и собственник помещений в доме №№ 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 99 по улице Октябрьская; д. № 13А, по улице Парковая в с. Некрасовка – муниципальное образование городской округ «Охинский» в лице комитета по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» в лице председателя Егоровой Анны Леонидовны, действующей на основании Положения о комитете, именуемый в дальнейшем "Собственник", заключили настоящий Договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещениями по адресу:

- с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 11, кв.- 2, 4, 7, 9;
- с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 13, кв.- 3, 4, 7, 9, 11, 12;
- с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 14, кв.- 1, 2, 5, 6, 9, 12;
- с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 15, кв.- 2, 4, 10;
- с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 16, кв.- 4, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18;
- с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 17, кв.- 1, 2, 4, 6;
- с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 18, кв.- 1, 2;
- с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 19, кв.- 3, 4, 12;
- с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 20, кв.- 1, 4, 7, 10, 12;
- с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 24, кв.- 1, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18;
- с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 99, кв.- 6, 7, 8, 9, 10, 11;
- с. Некрасовка, ул. Парковая, д. № 13А, кв.- 1, 4, 7, 9, 12 (на основании Распоряжения Администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 04.12.2009 года № 621) в многоквартирном доме. Собственник помещений несет бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании Договора управления многоквартирным домом.

1.3. Пользователи – наниматели жилых помещений, члены их семей. Под лицами, пользующимися нежилыми помещениями признаются арендаторы нежилых помещений, атак же лица, пользующиеся нежилыми помещениями на ином законном праве. В целях настоящего договора все указанные лица именуются пользователями помещений.

1.4. Исполнители - организации различных форм собственности, а также индивидуальные предприниматели, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, капитальному ремонту, коммунальных услуг.

1.5. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственнику помещений на праве общей долевой собственности помещений в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.6. Члены семьи нанимателя жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с нанимателем, если иное не установлено соглашением между Собственником помещения и членами семьи нанимателя. Члены семьи нанимателя жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

1.8. Условия Договора управления многоквартирным домом одинаковы для всех нанимателей помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. По Договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и нанимателям помещений в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системе горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенный в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварочным соединениям на стояках. Квартирные счетчики не принадлежат к общему имуществу;

- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения - входные соединения клеммы автоматических включений, расположенных в этажном щитке.

2.3. Перечень услуг и работ по текущему содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлен постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда". Коммунальные услуги предоставляются в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

Перечень обязательных работ и услуг, а также перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме указаны в приложениях 2, 3 к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой частью Договора (изменения и дополнения перечня принимаются на Общем собрании Собственников многоквартирного дома). Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения дополнительного Соглашения между Собственником и Управляющей организацией. Соглашение составляется в 2-х экземплярах и подписывается обеими сторонами. Порядок проведения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме и принятия решения определяется жилищным законодательством.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении 1.

2.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее года.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1 В части осуществления эксплуатации, технического обслуживания и капитального ремонта соблюдать требования Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, иных нормативных правовых актов.

3.1.2. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- обеспечить соответствие санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме требованиям нормативных правовых документов, предъявляемым к санитарному и техническому состоянию жилых помещений;

- принять меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных настоящим Договором платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год;

- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством РФ;

- обеспечить сохранность документации, полученной от управляющей ранее организации, в соответствии с действующим законодательством РФ;

- рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки;

- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома не реже одного раза в год.

3.1.3. Предоставлять Собственнику необходимые выписки, справки, иные документы в следующие сроки и порядке:

- документы, необходимые для оформления и получения Собственниками помещений и

членами их семей субсидий и льгот, предусмотренных законодательством, в течение рабочего дня с момента обращения;

- справки о составе семьи, выписки из карточек регистрации, поквартирных карточек, домовой книги в течение рабочего дня с момента обращения.

3.1.4. Информацию об изменении тарифов по содержанию и ремонту помещений доводить до Собственника помещений в письменном виде с указанием номера протокола, даты проведения Общего собрания, принявшего решение об изменении тарифов, не позднее 10 дней после даты его принятия.

3.1.5. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения о проведении капитального ремонта, его объеме и стоимости, о сроках проведения и порядке софинансирования ремонтных работ.

3.1.6. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы комиссионно, по акту приема-передачи представителю подразделения администрации города, курирующего вопросы ЖКХ, вновь выбранной управляющей организации (ТСЖ, жилищный кооператив, непосредственное управление), или организации, получившей право управления по конкурсу, согласно решению Общего собрания Собственников или конкурсной комиссии администрации города.

3.1.7. По запросу Собственника оказывать информационно-правовую помощь в отношении положений настоящего Договора.

3.2. Права Управляющей организации.

3.2.1. Управляющая организация имеет право:

- требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

- требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине нанимателя и (или) членов его семьи;

- в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

- осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и Договором.

3.2.2. Производить, согласно установленным правилам, осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, согласовав с последним дату и время осмотра.

3.2.3. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, услуг, поставку энергии.

3.2.4. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений, расположенных в многоквартирных домах, и применять меры, предусмотренные законодательством, в случае использования указанных помещений не по назначению.

3.2.5. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами. В случае необходимости проведения работ в помещении Собственника для целей и в случае, указанных в данном пункте, доступ в помещение производится в присутствии сотрудника внутренних дел и двух понятых.

3.2.6. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества, оцененного в установленном законодательством порядке.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме

соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение обязательств Управляющей организации по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.5. Получать ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.4.6. Порядок и время проведения капитального ремонта утверждать на Общем собрании Собственников.

4. Платежи по Договору

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на Общем собрании Собственников многоквартирного дома и Управляющей организации из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения, включая плату за работу и услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию, текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Размер платы за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме устанавливается по решению Общего собрания Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

4.2. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения для нанимателей помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с утвержденными тарифами.

4.4. Наниматели вносят плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата за и коммунальные услуги вносится в следующем порядке:
на основании платежных документов, представленных не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Плата за коммунальные услуги вносится нанимателями жилых помещений в следующем порядке:

- за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в МУП «ЖКХ»;

- за услуги по водоснабжению – в МУП «ЖКХ»;
- за услуги по водоотведению – в МУП «ЖКХ»;
- за услуги по теплоснабжению – в МУП «ЖКХ»;
- за услуги по газоснабжению – ОАО «Сахалиноблгаз»;
- за услуги по электроэнергии – ОАО «Охинская ТЭЦ».

4.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан 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 постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

4.7. Изменение 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, производится в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил 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".

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Размер убытков и неустойки при непредоставлении услуг, выполнении работ ненадлежащего качества устанавливается в соответствии с Гражданским законодательством и законодательством о защите прав потребителей.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за сохранность переданной ей (находящейся в ее распоряжении) документации, относящейся к многоквартирному дому. Управляющая организация в случае утраты какой-либо документации обязана восстановить ее либо оплатить расходы по ее восстановлению.

6. Изменение и расторжение Договора

6.1. Основания и порядок расторжения Договора.

6.1.1. В случае отчуждения Собственником ранее находящегося в его собственности помещения.

6.1.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого Договора.

6.1.3. По соглашению Сторон.

6.1.4. В судебном порядке.

6.1.5. В случае смерти Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.7. В связи с окончанием срока действия Договора.

6.1.8. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

6.2. Настоящий Договор по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.5. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора. Прекращение действия Договора не является основанием освобождения Управляющей организации от выполнения работ, оказания услуг, которые организация обязана была произвести до прекращения действия Договора. Собственники вправе потребовать возмещения вреда, понесенных расходов в случае выполнения указанных работ, услуг третьими лицами в связи с неисполнением Управляющей организацией своих обязательств.

6.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный Собственником счет.

6.7. За тридцать дней до прекращения настоящего Договора Управляющая организация обязана передать учетную, расчетную, техническую документацию, материальные ценности вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

6.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. Особые условия

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.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен сроком на 3 (три) года и вступает в силу в соответствии с п. 3.1.2.

8.2. Договор может быть прекращен в порядке, установленном в 6 разделе.

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

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:

1. Ресстр муниципального жилья
2. Состав общего имущества многоквартирного дома, передаваемого в управление.
3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4. Перечень дополнительных работ и услуг общего имущества многоквартирного дома.

10. Реквизиты Сторон

Управляющая организация:

МУП «ЖКХ»

694490, г. Оха Сахалинской области

ул. Блюхера, д.6

ИНН/КПП 6506907877/650601001

Р/С 40602810907030000008

филиал ФНАО «Дальневосточный банк»

Сахалинский» в г. Южно-Сахалинске

К/С 30101810900000000745

БИК 046401745



Ю.В. Волкова

Собственник:

МО городской округ «Охинский»

Комитет по управлению муниципальным
имуществом и экономике муниципального
образования городской округ «Охинский»

694190, г. Оха Сахалинская область

ул. Ленина, д. 13



А. Л. Егорова

Реестр муниципального жилья:

1. с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 11, кв.- 2, 4, 7, 9;
2. с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 13, кв.- 3, 4, 7, 9, 11, 12;
3. с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 14, кв.- 1, 2, 5, 6, 9, 12;
4. с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 15, кв.- 2, 4, 10;
5. с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 16, кв.- 4, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18;
6. с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 17, кв.- 1, 2, 4, 6;
7. с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 18, кв.- 1, 2;
8. с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 19, кв.- 3, 4, 12;
9. с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 20, кв.- 1, 4, 7, 10, 12;
10. с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 24, кв.- 1, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18;
11. с. Некрасовка, ул. Октябрьская, д. № 99, кв.- 6, 7, 8, 9, 10, 11;
12. с. Некрасовка, ул. Парковая, д. № 13А, кв.- 1, 4, 7, 9, 12