

Договор № 29/13
управления многоквартирным домом
г. Брянск, ул. Корельца, д. 10

г. Брянск

19.01.2008

Граждане - собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Положении № 1а к настоящему договору), имеющие в дальнейшем Собственники жилых помещений, собственники жилых помещений и владельцы жилых помещений по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм (согласно списку, приведенному в Приложении 1б к настоящему договору), именуемые в дальнейшем Наймодателями, а также собственники нежилых помещений или (и) их владельцы по иным законным основаниям (согласно списку, приведенному в Приложении 1в к настоящему договору), именуемые в дальнейшем Владельцы нежилых помещений, и именуемые все вместе Заказчики, с одной стороны, и МУП «Жилкомсервис» Володарского района г. Брянска в лице директора Клишова Алексея Федосовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили 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, расположенным по адресу: г. Брянск, ул. Корельца, д. 10 (далее - многоквартирный дом). Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:
 - обеспечение благоприятных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений;
 - надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
 - обеспечение реализации решения вопроса пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
 - обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующихся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленном настоящим договором.
- 1.2. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наймодатели жилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.
- 1.3. Техническая или иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организацией в срок не позднее 30 дней с момента заключения настоящего договора.
- 1.4. Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организацией Заказчиками.
- 1.5. Управляющая организация обеспечивает благоприятные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений путем оказания услуг по управлению по перечню, приведенному в приложении № 3 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.
- 1.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по перечню, утвержденного органами местного самоуправления. Изменения в указанный

перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

1.6. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

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

- необходимый объем работ по капитальному ремонту
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта
- срок начала работ по проведению капитального ремонта
- порядок финансирования капитального ремонта
- сроки возмещения расходов
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Заказчиками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Заказчиками в порядке, установленном ЖК РФ.

1.7. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопроса пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах.

Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Управляющей организацией с собственниками жилых помещений и Владельцами нежилых помещений после принятия соответствующего решения собственниками помещений в порядке, установленном ЖК РФ.

1.8. Управляющая организация обеспечивает пользователей жилых помещений коммунальными услугами: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений. Собственники нежилых помещений договора заключают самостоятельно.

1.9. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу РФ.

1.10. Наймодатели действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан-наемателей и членов их семей.

Отношения, связанные с надлежащим исполнением наймодателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ), договорами социального найма в найма жилого помещения, а также Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утвержденными Постановлением Совета Министров РСФСР от 25.09.85г. № 415 (далее - Правила пользования жилыми помещениями), в части, не противоречащей ЖК РФ, а также положениями настоящего договора, которые доводятся до сведения наймодателей в порядке, установленном настоящим договором.

1.11. Собственники нежилых помещений, передавшие принадлежащие им нежилые помещения во владение и пользование иным лицам по договору аренды или иному договору и сохранившие при этом за собой обязанности производить капитальный ремонт общего

имущества в многоквартирном доме, принимают на себя обязанности по настоящему договору только в части отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регулируемых настоящим договором. Все остальные отношения по управлению многоквартирным домом регулируются положениями настоящего договора между Управляющей организацией и Владельцами таких нежилых помещений – пользователями помещений.

2. Обязанности сторон.

- 2.1. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений относительно пользования принадлежащими им помещениями обязаны:**
- 2.1.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.
 - 2.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ).
 - 2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
 - 2.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.
 - 2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
 - 2.1.6. При обнаружении неисправности санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.
 - 2.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.
 - 2.1.8. Извещать Управляющую организацию в течение 3-х дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселяющихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней.
 - 2.1.9. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение) в том числе лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.
 - 2.1.10. До вселения в принадлежащее собственнику жилое помещение и в случаях не использования Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отношения жилых и нежилых помещений.
 - 2.1.11. Допускать в занимаемые жилые и нежилые 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.
 - 2.1.12. Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.
 - 2.1.13. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.
 - 2.1.14. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме лиц, которым Управляющая организация, согласно п. 7.1. настоящего договора, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

4

2.2. Наймодатели жилых помещений обязаны:

- 2.2.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 10 дней с момента заключения настоящего договора направить нанимателям извещение о выработанной Управляющей организацией, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных пп. 1.4, 1.5 и 1.8 настоящего договора. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адреса и телефонов руководителя Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб, абонентского отдела. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник обязан информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией и обеспечении предоставления ею коммунальных услуг, перечисленных в п. 1.8. настоящего договора.
 - 2.2.2. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.
 - 2.2.3. При изменении размеров платы за коммунальные услуги, а также размера платы за ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений путем снижения размеров такой платы, произвести необходимые действия по соответствующему уведомлению Управляющей организации и доплатить Управляющей организации соответствующую разницу в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.
 - 2.2.4. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.
 - 2.2.5. До заселения жилых помещений нести расходы на содержание жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату услуг отопления.
 - 2.2.6. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, в срок не позднее 10 дней с момента заключения настоящего договора.
 - 2.2.7. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма, после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя).
 - 2.2.8. Выбрать на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме лиц, которым Управляющая организация, согласно п. 7.1. настоящего договора, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.
- 2.3. Управляющая организация обязана:**
- 2.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору не позднее 10 дней.
 - 2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным п. 1.5., 1.6. и 1.7. настоящего договора.
 - 2.3.3. Обеспечить предоставление пользователям жилых помещений коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п. 1.8. настоящего договора. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.
 - 2.3.4. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в течение 5 дней с даты их обнаружения.
 - 2.3.5. После получения заявки об аварии своевременно принимать меры по их устранению.
 - 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, в эксплуатации в зимних условиях.

5