

Протокол № 29/2008

Общего собрания собственников помещений по
выбору управляющей организации многоквартирным домом по адресу:
_____ г. Уфа

« 22 » _____ 2008г.

Время проведения _____

Место проведения _____

Присутствовали:

Собственники согласно списку регистрации:

-жилых помещений- _____ % голосов;

-нежилых помещений _____ % голосов.

Всего присутствовало собственников, обладающих _____ % голосов от общего числа голосов.

На собрание приглашены:

Представитель собственника муниципального жилого фонда – МУП «УЖХ г.Уфы»

_____ (Ф.И.О., доверенность)

Предлагаются кандидатуры председателя и секретаря собрания

(с _____)

Голосование по кандидатурам:

за - _____; против - _____; воздержались - _____

принято решение: избрать председателем собрания - _____

секретарем _____

Повестка дня

1. Выбор управляющей организации
2. Утверждение места, условий хранения протоколов и решений собственников.
Решили: собрание провести за _____ час, на выступления _____ минут.

1. По первому вопросу решили избрать управляющей организацией – ООО «СИПАЙЛОВСКИЙ» и заключить с ним договор управления многоквартирным домом.

Голосование: За - _____ %голосов; Против - _____ %голосов; Воздержались - _____ %голосов.

2. Выбор управляющей организации - ООО «СИПАЙЛОВСКИЙ»
За - _____ Против - _____ Воздержался - _____

Избрана управляющая компания - ООО «СИПАЙЛОВСКИЙ»
За - _____ Против - _____ Воздержался - _____

3. Местом хранения одного экземпляра протокола счетной комиссии определить ООО «СИПАЙЛОВСКИЙ»

По адресу: _____
За - _____ Против - _____ Воздержался - _____

Председатель собрания: _____

Секретарь собрания: _____

Примечание: К протоколу прикладывается список присутствующих на собрании.

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Уфа

«___» _____ 200__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сипайловский», ИНН 0276113499, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице директора Ганиева Флюра Миннигаяновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Рожкина Альбина Габеевна являющаяся собственником (далее - Собственник) квартиры N 1 общей площадью _____ кв. м жилой площадью _____ кв. м на _____ этаже Котловый в -этажного многоквартирного дома по адресу:

(далее Многоквартирный дом), на основании _____ (свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, документы, подтверждающие полную выплату паевого взноса в жилищный, жилищно-строительный или жилищный накопительный кооператив, другие документы, подтверждающие право собственности) № _____ от «___» _____ г, выданного

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы) _____ (далее - Помещение, Помещения) или представитель Собственника в лице _____ (должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____ (наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа или акта органа местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 4 и 5 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально) или _____

(фамилия, имя, отчество председателя товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива)

действующего на основании _____, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. Предмет договора

2.1. Собственник передает с момента подписания договора, а Управляющая организация принимает в управление в соответствии с настоящим договором долю общего имущества, принадлежащего Собственнику в многоквартирном доме по вышеуказанному адресу, именуемую в дальнейшем «Имущество». Собственник поручает, а Управляющая организация организует оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту (в том числе капитальному ремонту) «Имущества», обеспечивает предоставление коммунальных услуг в принадлежащее Собственнику жилое помещение в данном доме и оказание прочих услуг. Осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Стороны пришли к соглашению, что для эффективного выполнения положений настоящего договора, они вправе заключать договоры с третьими лицами, не ущемляющие прав каждой из Сторон настоящего договора.

Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и его состояние указаны в **приложении № 1** к настоящему Договору (заполняется одной из Сторон).

Перечень предоставляемых жилищно-коммунальных и других услуг (далее по тексту договора - Услуги) определен в **приложении № 2** к настоящему Договору.

2.2. Собственник принимает участие в финансировании капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома путем взноса ежемесячных взносов в городской Объединенный фонд капитального ремонта.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Организовать проведение комплекса мероприятий в многоквартирном жилом доме с целью обеспечения населения, проживающего в нем, предоставляемыми Услугами в соответствии с условиями настоящего Договора, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утвержденных Постановлением Правительства РФ) и действующим законодательством. Перечень работ, Услуг и размер платы за Услуги утверждаются на общем собрании собственников многоквартирного дома.

3.1.2. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.3. Информировать Собственника об изменении размеров установленной платы за Услуги, не позднее тридцати дней со дня принятия изменений.

3.1.4. Для обеспечения выполнения комплекса мероприятий Управляющая компания:

- 1) Определяет необходимые объемы предоставления Услуг.
- 2) Формирует объемы, перечень и периодичность проведения работ, выполняемых в рамках утвержденного собранием собственников размера платы за Услуги.
- 3) Организует и проводит конкурсы среди подрядных организаций на заключение договоров по предоставлению населению Услуг.
- 4) Осуществляет технический надзор за состоянием строительных конструкции, безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств.

5) Осуществляет контроль и оценивает качество соблюдения параметров и режима предоставления Услуг, предоставляемых подрядчиками и поставщиками, производит их оплату в соответствии с заключенными договорами.

6) Организует сбор платежей от потребителей за Услуги.

7) Получает от специально уполномоченных на реализацию мер социальной направленности органов, средства на компенсацию затрат жилищно-эксплуатационных предприятий, связанных с предоставлением мер социальной поддержки отдельным категориям граждан на оплату жилищно-коммунальных услуг.

8) Организует работу по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Для получения дополнительных доходов, направляемых на улучшение содержания многоквартирного дома, решает вопросы использования указанного имущества (сдача в аренду, пользование общего имущества многоквартирного дома), при наличии решения общего собрания о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме. Собранные средства направляются на улучшение содержания многоквартирного дома.

9) Организует взаимодействие с Собственником (или специально уполномоченным представителем Собственника) по вопросам планирования работ по капитальному ремонту общедомового имущества и по приемке выполненных работ.

10) По итогам финансового года представляет ежегодный отчет собранию собственников многоквартирного дома.

3. 2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Применять предусмотренные действующим законодательством меры воздействия к подрядчикам и поставщикам услуг, допустившим снижение их качества.

3.2.3. При наличии приборов учета, в случае несоответствия сведений, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета. В случаях:

- не предоставления (несвоевременного предоставления) Собственником сведений;
- выхода из строя приборов учета и не принятия мер по его замене(в течении срока превышающего 1 месяц);
- истечения срока поверки прибора и не принятия мер по его поверке или замене(в течении срока превышающего 1 месяц) расчет размера платы за потребленные ресурсы осуществляется на основании действующих нормативов потребления.

3.2.4. Требовать от Собственника, в установленном действующим законодательством порядке, выполнения требований (в т.ч. финансовых) настоящего договора.

3.2.5. Принимать меры по улучшению обеспечения собственников жилищно-коммунальными и другими услугами, расширению их перечня, (п/п. 10 п. 3.1.4 договора), совершать другие действия не ухудшающие условия проживания в многоквартирном доме.

3.2.6. Самостоятельно совершать юридические и фактические действия в интересах Собственника по всем вопросам исполнения данного договора.

3.2.7. Осуществлять проверку технического состояния сетей, инженерного оборудования и приборов учета в помещениях Собственника.

3.2.8. При отказе Собственника принять предложения Управляющей организации по обеспечению минимума мероприятий по безопасной эксплуатации многоквартирного дома, требовать досрочного расторжения настоящего договора.

3.2.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги (при отсутствии приборов учета) по Договору, Управляющая организация вправе (после составления акта о данном нарушении условий договора), за период в шесть месяцев, предшествующих дате составления акта доначислить плату за Услуги. Доначисление осуществляется исходя из количества фактически проживающих на день проверки лиц, не зарегистрированных в установленном порядке.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. В установленные сроки оплачивать оказанные по Договору Услуги.

3.3.2. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться требованиями ЖК РФ. После окончания работ по перепланировке, реконструкции помещений в течении месяца уведомить об этом Управляющую организацию. Обеспечить вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.3. При возникновении аварийных ситуаций и для исполнения п. 3.2.7. настоящего договора, обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей и жилищно-эксплуатационной организаций.

При не использовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника, в случае возникновения аварийных ситуаций.

3.3.4. Выполнять все требования по содержанию принадлежащего ему помещения и содержанию мест общего пользования (в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами).

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- об установке приборов учета до 1 числа следующего месяца;
- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником. О наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги;

- о показаниях приборов учета (при их наличии) в последнюю неделю текущего месяца, либо о их неисправности;
- о расторжении настоящего договора (в связи со сменой Собственника помещения).

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать:

1. электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;

2. дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3. бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих получению Собственником услуг в рамках Договора.

3.3.8. Ознакомить всех дееспособных граждан проживающих совместно с ним в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», перерасчета размера платы за отдельные виды не предоставленных Услуг или предоставление Услуг ненадлежащего качества.

3.4.2. Выносить вопрос изменения условий выполнения работ по содержанию и ремонту жилья, а также функций управления, на рассмотрение общего собрания собственников. Не позднее чем за 14 дней, до предполагаемой даты собрания, известить Управляющую организацию о вопросах выносимых на общее собрание.

3.4.3. Осуществлять контроль выполнения обязательств настоящего Договора управляющей организацией, для чего участвовать в осмотрах состояния общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг связанных с выполнением обязанностей Управляющей организацией по настоящему Договору.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Плата за Услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2. Плата за Услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании единого платежного документа, представляемого Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3. Размер платы за Услуги в рамках Договора должен обеспечить безаварийное содержание общего имущества.

4.4. Размер платы за Услуги принимается Сторонами не чаще одного раза в год, на общем собрании собственников, по предложению Управляющей организации.

4.5. Размер платы за Услуги направляется собственнику Управляющей организацией, как **приложение № 3** к настоящему договору.

4.6. Льготы по оплате Услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.7. По согласию Сторон могут быть оказаны дополнительные работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором. Перечень работ оформляется приложением к настоящему договору, и оплачиваются дополнительно.

4.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств Собственника. Виды работ, сроки проведения капитального ремонта, а также форма оплаты и источники финансирования ремонта принимаются на общем собрании собственников. В случае привлечения заемных средств (средств из городского объединенного фонда капремонта, кредита банка и т.д.) для проведения капитального ремонта общего имущества дома, обязательства по погашению данной задолженности собственники несут до окончательного расчета.

4.9. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений с даты возникновения права собственности на указанные помещения (если иное не предусмотрено другими документами).

Примерный перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах приведен в **приложении № 4**.

4.10. Не использование собственником помещения не является основанием для невнесения платы за Услуги.

4.11. При смене собственника помещения, все обязательства по погашению задолженности по выполненному капитальному ремонту общего имущества дома (в случае использования для проведения капитального ремонта заемных средств из городского Объединенного фонда капитального ремонта, кредита банка и т.д.) погашаются прежним владельцем помещения, либо могут быть переведены на нового собственника помещения по соглашению между передающей и принимающей сторонами.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине.

5.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, управляющая организация вправе взыскать с него пени в соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ. Размер пени указывается в отчете ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с **разделом 4** Договора.

5.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед управляющей организацией и третьими лицами за все возникшие в результате этого последствия.

5.4. Собственник несет ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями в соответствии с действующим законодательством.

5.5. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома или его отдельных частей, типовых элементов и непринятия Собственником решения по его восстановлению и ремонту, управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого здания.

5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие по Договору 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.

6.2. При наследовании имущество (помещение) умершего переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, которые несут обязательства по настоящему договору.

7. Форс-мажор

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

В таком случае, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана в течении семи рабочих дней известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен на срок пять лет, а по расчетам сторон действует до их полного погашения. Начало действия Договора с момента его подписания.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством. При условии принятия такого решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме копия решения направляется Управляющей организацией за два месяца до даты расторжения договора.

8.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из 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.

8.4. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

8.5. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Реквизиты и подписи сторон

Собственник (представитель собственника):

Рябкина А.И.


Паспортные данные

паспорт серии 8003 № 075815

выдан: (когда) 1906.2002.

(кем) Октябрьский РУВД

г. Уфа РБ

(код подразделения) 022-006.

Управляющая организация:

ООО «Силаитовский»

(Ф.М. Ганиев)

Банковские реквизиты:

БИК 048073770

ИНН 0276113499 КПП 027601001

р/с 40702810900130006441

корреспондентский счет 3010181060000000770

в филиал ОАО «УралСиб» в г. Уфа