



ПУБЛИЧНЫЙ ДОГОВОР (Оферта) управления многоквартирным домом

г. Улан-Удэ

Редакция №1 утверждена Приказом
Генерального директора ООО «УК «Наш Дом»
за № 02 от 21 июля 2005 г.

1. Общие положения

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Наш дом»», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Полянского Руслана Валерьевича, действующего на основании Устава, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным Кодексом Российской Федерации (ЖК РФ) и иными правовыми актами Российской Федерации и Республики Бурятия, адресует настоящую оферту собственникам помещений, общим собраниям собственников помещений в многоквартирном доме, органам управления товарищества собственников жилья либо органам управления жилищного кооператива или органам управления иного специализированного потребительского кооператива города Улан-Удэ, нанимателям жилых помещений по договорам найма, именуемым в дальнейшем «Потребители».

1.2. Управляющая организация и Потребители совместно именуются «Стороны».

2. Цель Договора

2.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления и содержания, ремонта его общего имущества, инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления через управляющую организацию.

2.2. Целью Договора является предоставление Потребителям услуг по управлению многоквартирным домом.

3. Предмет Договора

3.1. Предметом Договора является управление многоквартирными домами.

3.2. По Договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию другой стороны в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать ей услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, заключать договора на предоставление коммунальных услуг Потребителям и пользующимся помещениями лицам, с поставщиками таких услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.3. Перечень состава и периодичности работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен решением Улан-Удэнского городского совета депутатов №132-21 от 17 января 2005 г. (см. Прил. №1). Порядок изменения такого перечня устанавливается органами местного самоуправления.

3.4. Коммунальные услуги предоставляются Потребителям соответствующими организациями.

3.5. В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, 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) согласно технического паспорта.

4. Порядок и размер платы

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя: плату за пользование жилым помещением (плата за наем), плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги с учетом предоставляемых льгот и субсидий на оплату.

4.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

4.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Размер платы за коммунальные услуги устанавливается органами местного самоуправления и специализированными учреждениями и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. (см. Прил. №2). При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.



4.4. Наниматели и собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется Управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой Управляющей организации.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов Управляющей организации, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата вносится непосредственно в кассу Управляющей организации, через любые операционные кассы Сбербанка России, ОАО АКБ «РОСБАНК», ОАО АК «БайкалБанк», и за счет Потребителя через иную специализированную расчетную организацию.

4.6. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Потребителей об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

4.7. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.8. 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Общие обязанности сторон:

5.1.1. Содержать дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации и ремонта, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, иными нормативными актами, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

5.1.2. Создавать и обеспечивать необходимые условия для проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и функционирования размещенных в нежилых помещениях дома организаций.

5.2. Права и обязанности Потребителя:

5.2.1. Потребителю (или уполномоченному им лицу) принадлежат права стороны в обязательстве в соответствии с ГК РФ, ЖК РФ, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и иными нормативными правовыми актами, а также настоящим Договором.

5.2.2. Потребитель имеет право:

а) на своевременное и качественное получение услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;

б) получать дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, за свой счет;

в) участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства;

г) опротестовывать в установленном законодательством Российской Федерации порядке условия договора управления многоквартирным домом, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, но ущемляющие его права как потребителя по сравнению с нормами Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» и иными законодательными актами РФ;

д) выверять у Управляющей организации расчеты по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

е) на информацию о своих правах по получению услуг по содержанию общего имущества и коммунальных услуг и процедуре их защиты;

ж) на возмещение вреда жизни и здоровью; убытков (при установлении реального ущерба) причиненных Управляющей организацией и/или подрядчиком, а также на компенсацию морального вреда; на уплату Управляющей организацией и/или подрядчиком неустоек (штрафов) при нарушении Договора;

з) обращаться с жалобой на действия или бездействие Управляющей организации в государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики, а также на обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих прав и интересов непосредственно или через представителя;

и) требовать от Управляющей организации отчет о выполнении Договора;

к) другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договорами.

5.2.3. Потребитель обязан:

а) своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставляемые услуги;

б) соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные установленные законодательством Правила;

в) обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций;

г) незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;

д) своевременно за свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах эксплуатационной ответственности;

е) уведомлять Управляющую организацию в 15-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы, субсидии и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать о сдаче жилого помещения в наем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя;

ж) уведомить Управляющую организацию о решении произвести перепланировку или переустройство жилого помещения;

з) исполнять решения общего собрания собственников;



и) нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Права и обязанности Управляющей организации:

5.3.1. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав, предоставленных ей общим собранием собственников, собственниками помещений в многоквартирном доме, органом управления товарищества собственников жилья, органом управления жилищного кооператива либо иного специализированного потребительского кооператива на основании заключенного Договора управления многоквартирным домом, и руководствуясь в своей деятельности законодательством Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, а также настоящим Договором,

5.3.2. Управляющая организация вправе:

- а) осуществлять контроль деятельности подрядчиков, соблюдения подрядчиками уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров;
- б) вести расчеты с нанимателями и собственниками за пользование жилыми помещениями, за работы и услуги по содержанию общего имущества с учетом предоставленных льгот и субсидий на оплату;
- в) требовать от нанимателей и собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказываемые услуги;
- г) принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги;
- д) представлять интересы Потребителя перед подрядчиками, государственными и муниципальными органами власти, и другими физическими и юридическими лицами;
- е) сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, а также их части, земельный участок, части крыш, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание, а также на иные цели по решению Управляющей организации.
- ж) возводить здания, сооружения, хозяйственные постройки, пристройки, мансарды и другие объекты капитального строительства на прилегающем земельном участке;
- з) обращаться к общему собранию собственников с предложением о наложении штрафных санкций при причинении одним из собственников ущерба общему имуществу многоквартирного дома;
- и) осуществлять целевые сборы по решению общих собраний собственников дома;
- к) при возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Потребителя в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.
- л) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

5.3.3. Управляющая организация обязана:

5.3.3.1. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества согласно решения Улан-Удэнского городского совета депутатов от 17 января 2005 г. № 132-21 «Об установлении перечня состава и периодичности работ по содержанию и ремонту жилья» и выступать в качестве заказчика в отношении с поставщиками коммунальных услуг в целях обеспечения Потребителя необходимым перечнем услуг:

- а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Потребителя договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;
- б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;
- в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;
- г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- д) осуществлять подготовку и представлять Потребителю предложения: по постановке дома на капитальный ремонт; по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение; по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения; по переселению собственников и нанимателей из подлежащего капитальному ремонту помещения в помещения маневренного фонда на время капитального ремонта, если работы по ремонту не могут быть проведены без выселения, а также предложения по предоставлению гражданам другого помещения, если жилое помещение, занимаемое в подлежащем капитальному ремонту доме, не может быть сохранено в результате такого ремонта;
- е) уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;
- ж) организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования, обеспечить выполнение заявки Потребителя по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности, за установленную плату выполнять работы по устранению неисправностей и ремонту в пределах эксплуатационной ответственности Потребителя.
- з) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ.
- и) разъяснять Потребителю последствия выполнения их решений по сокращению объемов и номенклатуры работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества по различным, зависящим от Потребителя обстоятельствам, влекущим за собой невозможность завершения работ в срок и в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу дома в недопустимое состояние;
- к) привлекать специализированные организации - экспертов для целей технического обследования при обнаружении во время ежегодных технических осмотров признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом для определения причин появления этих признаков и мерах по обеспечению безопасности проживания;
- л) производить начисление, сбор, распределение и в установленном Правительством Российской Федерации порядке перерасчет платежей Потребителя или нанимателей помещений в многоквартирном доме за жилое помещение либо организовывать начисление, сбор, распределение и в установленном Правительством Российской Федерации порядке перерасчет платежей Потребителя и нанимателей помещений в многоквартирном доме за жилое помещение путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- м) предоставлять Потребителю информацию об изменениях местного и федерального законодательства, тарифов и правил содержания жилищного



фонда;

н) вести технический паспорт на дом и земельный участок в соответствии требованиями законодательства РФ, а также бухгалтерскую и прочую документацию, самостоятельно или при помощи специализированных организаций;

о) проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры, а также выдавать проживающим в доме гражданам расчетные документы и справки о размере занимаемых помещений, о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, об отсутствии задолженности, о совместном проживании и другой необходимой гражданам информации в пределах предоставленных Потребителем полномочий;

5.3.3.2. Управляющая организация может быть наделена иными обязанностями, предусмотренными законодательством и договорами.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

а) уплаты неустойки (штрафа, пени), установленной законодательством Российской Федерации или Договором.

б) возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Потребителя;

в) возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств;

г) компенсации морального вреда.

6.3. При обнаружении существенных недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию общего имущества Потребитель вправе потребовать повторного выполнения работы (оказания услуги).

6.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Потребителю из-за недостатков в содержании общего имущества возникших до заключения настоящего Договора; также неисполнения или ненадлежащего исполнения Потребителем своих обязательств; если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или вины Потребителя.

6.5. Потребители, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с ЖК РФ и законодательством об административных нарушениях.

7. Особые условия

7.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных Договором, в т.ч. возникших по объективным причинам, вызванным инфляцией, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Потребителем дополнительно.

7.2. В случае регулярного уклонения Потребителем от оплаты выполненных услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация, после письменного уведомления Потребителя, вправе прекратить предоставление отдельных видов, либо всех услуг по настоящему Договору.

7.3. Контроль за исполнением Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Потребителями в рамках действующего законодательства.

8. Срок действия и порядок расторжения Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания Потребителем ПОДТВЕРЖДЕНИЯ о присоединении к настоящему Договору (Прил. №3).

8.2. Договор заключается сроком на 3 (три) года, с момента наступления события, указанного в пункте 8.1.

8.3. Если Потребителем не принято решение о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.4. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчетов между сторонами.

9. Прочие условия

9.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, если они согласованы обеими сторонами и оформлены надлежащим образом.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Действующая редакция договора постоянно размещается в сети Internet по адресу: <http://www.our-home.ru>

9.4. Неотъемлемой частью договора являются Приложения.

10. Юридический адрес и банковские реквизиты Управляющей организации

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Наш Дом»,

Юридический адрес: 670034, г. Улан-Удэ, ул. Х. Намсараева, д. 7,

Фактический адрес: 670034, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28, пр-т Строителей, д. 20

ОГРН: 1050303009063, ИНН: 0326027174

р/с № 40702810409160107244 в Бурятском ОСБ 8601, г. Улан-Удэ,

к/с № 3010181040000000604 БИК 048142604