

Договор
управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещений)

г. Лодейное Поле

« 29 » декабря 2007 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищное хозяйство», в лице генерального директора Станислава Ефимовича Сердюка, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», и Собственники жилого помещения в многоквартирном доме по адресу:

г. Лодейное Поле ул Таганская 9б,
заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

2. Термины, используемые в договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав общего имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по за его состоянием, поддержание в исправном состоянии, работоспособности, наладке и ремонту инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение твердых бытовых отходов на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации для устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется за плату оказывать и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:

г. Норильск ул. Толстого 16

предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме на законных основаниях.

4. Обязанности Сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять многоэтажным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы собственника(ов) по предмету Договора, в том числе члену Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутриквартирное инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также галтерскую, статистическую, хозяйствственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совместной деятельности с Управляющей организацией с согласием в рамках исполнения Договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и вновь создавать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Быть посредником между потребителями коммунальных услуг (жителями) и энергоснабжающими организациями.

4.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

4.1.10. Уведомлять собственника об изменении тарифов по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок не позднее, чем за две недели до даты выставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

4.1.11. Не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим предъявлять собственникам для оплаты платежные документы.

4.1.12. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.13. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.14. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. По согласованию с собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.4. В случае невнесения собственником платы в течение 6 месяцев произвести отключение горячего водоснабжения, электроэнергии, газоснабжения в порядке установленном действующим законодательством.

4.2.5. Взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

4.3.2. 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 до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги..

4.3.3. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы собственников) во всех организациях.

4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также

для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и ликвидации аварий.

4.3.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласия Управляющей компании.

4.3.7. Своевременно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим, предупреждением Управляющей компании показания приборов учета.

4.3.8. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома с электрознагороди, водо- и теплоснабжения.

4.3.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов исполнительной власти применительно к данному Договору.

4.3.10. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при переводе и переустройстве принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться специальным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.4. Собственник имеет право:

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

4.4.2. Требовать в соответствии с действующим законодательством РФ пересчета оплаты за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

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

5. Платежи по договору

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого дома определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей компании и устанавливается на срок не менее, чем один год.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не примут решение об установлении размера платы за содержание и ремонт, такой размер устанавливается местным самоуправлением.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными администрацией муниципального образования Лодейнопольское городское и Лодейнопольского муниципального района Ленинградской области.

5.4. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.

5.5. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является освобождением от необходимости платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждане платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из норматива потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с нарушениями, превышающими установленную продолжительность, изменение размера

платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине его работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями самостоятельно, несет Управляющая компания.

6.4. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения ответчика.

7.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей компанией.

8. Срок действия договора, условия и порядок его расторжения

8.1. Договор вступает в силу с 1.01.2008 и действует по 31.12.2012.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор составлен в одном экземпляре который хранится у Управляющей компании.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

10. Подписи сторон

Управляющая компания

Ленинградская область, г. Лодейное Поле, ул. Титова, д. 54

Подпорожское ОСБ № 1902 г. Подпорожье

ИНН 4711008646

Расчетный счет 40702810955430183628

Северо-Западный банк Сбербанка РФ г. Санкт-Петербург



Генеральный директор ООО «Жилищное хозяйство»

/ С.Е. Сердюк /

Собственники помещения в многоквартирном доме, расположенного по
ул. Титова д. 16

№ кв.	ФИО, свидетельство государственной регистрации права (договор передачи жилого в собственность), доля в праве общей собственности	Подпись, дата
9	Сердюк С. Е. Васильевна Ивановна	21.12.07
14	Петрунинев Д. Ф.	14.10.08
14	Степановы Егор Григорьевич	7.11.08.
10	Павлова Елена Александровна	Павлова
3	Егорова Елена Васильевна	07.11.08.
10	Павловы Елена св. № 7840 Александровна N 037054 от 06.08.08	08.06.09
10	Павлова Е. А.	13.08.2009г.
		Павлова