

Договор
управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещений)
г. Барыш, ул. Радищева д. 88 а "01" _ноября_ 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управдом»

в лице директора ООО «Управдом» Пчелякова Сергея Валерьевича
действующего на основании устава. И решения Общего собрания собственников
помещений многоквартирного дома
(Протокол общего собрания собственников жилья),
расположенного по адресу: ул. Железнодорожная д.11 кв.2
N 1 от "1" _октября_ 2010 _г., именуемое в дальнейшем "Управляющая
компания", и собственник помещения

Лукашевич Зинаида Михайловна,

(Ф.И.О.)

именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий от своего имени,
заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая компания обязуется оказывать услуги по выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Собственникам помещений в этом доме и лицам, которые пользуются помещениями в этом доме на законных основаниях.

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

1.2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД (замена разбитых стекол оконных блоков, замена блоков, утепление дверей в подъездах и т.д.)
Остекление и закрытие чердачных слуховых окон, замена разбитых стекол окон мест общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях, установка пружин или доводчиков на входных дверях

1.2.2. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов, работы выполняемые в зданиях с подвалами (если он является общим имуществом), работы по содержанию стен (ремонт просевших отмосток, фасадов, межпанельных швов), работы по содержанию колонн и столбов в МКД, работы по содержанию фасадов, работы по содержанию внутренних перегородок МКД

1.2.3. Работы по содержанию перекрытий и покрытий МКД, работы по содержанию балок (ригелей), работы по содержанию крыш и полукрышков
Уборка при возникшей необходимости в зимнее время снега с кровли и сосулек.

1.2.4. Работы по содержанию лестниц и лестничных площадок МКД, работы по содержанию внутренней отделки мест общего пользования, работы по содержанию полов в местах общего пользования (лестничные площадки, общие кухни, санузлы)

1.2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления, т/о и устранение неисправностей ДВК, проверки ДВК в зимнее время года
Проверка и техническое обслуживание наружных и внутренних газопроводных систем дома, техническое обслуживание газовых плит и колонок.

1.2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, т/о и ремонт электрощитов, электропроводки, измерение электросопротивления электропроводки и петли фаза ноль
Замена электрических ламп в местах общего пользования на энергосберегающие, а также замена отработавших электрических ламп.

1.2.7. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (содержание и ремонт инженерных сетей теплоснабжения и промывка с опрессовкой ЦСО), работы по содержанию тепловых пунктов

Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления (регулировка трехходовых кранов, набивки сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников. Компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры)

1.2.8. Общие работы выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения.

При проведении технических осмотров и обходов:

Устранение незначительных неисправностей в системах центрального водопровода и центральной канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров в стояках и лежаках канализации)

II. Производство аварийных работ-телефон для обращения 89022442843

III. Вывоз твердых бытовых отходов

1.11. Перечень работ и услуг, указанных в пункте 1.2. настоящего договора, может быть изменен по согласованию сторон.

1.12 Терминология:

1.12.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: _г. Барыш , ул. Железнодорожная д. 11 кв. 2, общей площадью согласно документов на собственность: 59,72_свидетельство на право собственности серия _____ № _____

находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений 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.

1.12.2. Управляющая компания - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению услуг технического обслуживания мест общего пользования.

1.12.3. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности 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 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.

Состав общего имущества многоквартирного дома в отношении которого будет осуществляться управление, указан

в Техническом паспорте на строение N _____ от "___" _____ 20__ г.

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

разрешения.

1.12.6. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Совет собственников.

2. Обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязуется:

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

- обеспечивать надлежащее техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать 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 том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;
- создать Совет дома многоквартирного дома.

2.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями договоров о предоставлении Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем состоянии.

2.1.3. При оказании Собственнику услуг по текущему ремонту и заключении с Исполнителями договоров о проведении текущего ремонта руководствоваться действующими положениями, утвержденными Правительством Российской Федерации и/или правительством соответствующего субъекта Российской Федерации.

2.1.4. Осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, ремонт и управление многоквартирным домом.

2.1.5. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

2.1.6. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы 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 Собственников, указанному в решении Общего собрания Собственников о выборе способа управления данным многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в этом доме.

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение 3 месяцев поручать Исполнителю соответствующего договора, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от подачи электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

2.2.4. На основании решения Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные (общее имущество) и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с Уставом Управляющей компании.

2.2.5. На основании решения Общего собрания Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей компании.

2.2.6. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

2.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, соответствующего субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, и содержанию многоквартирных домов.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. 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.

2.3.2. 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.

2.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома

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

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

2.4.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и перечнем работ определенных управляющей компанией

3. Платежи по договору

3.1. Цена договора определяется как плата за содержание и ремонт многоквартирного дома.

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

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

3.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяют сами собственники, но не ниже тарифных ставок установленных на соответствующей территории субъекта Российской Федерации (местным советом депутатов для муниципального жилья)

3.3. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в пункте 3.2. настоящего договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен самими собственниками и в соответствии с нормативно-правовыми актами органов государственной власти и местного самоуправления.

Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

3.4. Собственник вносит плату за содержание и ремонт мест общего пользования через центры РИЦ или других операторов принимающих данный вид оплаты не позднее ____ (___ 10 ___) числа месяца, следующего за расчетным.

3.5. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за техническое обслуживание.

3.6. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за техническое обслуживание.

3.7. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Ответственность сторон

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

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

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

4.4. 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.

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

4.6. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления соответствующей территории в соответствии с действующим законодательством.

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

4.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.9. 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.

5. Разрешение споров

5.1. 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.

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

5.3. Претензии и/или жалобы могут быть предъявлены жильцом в течение 30 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии и/или жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющей компанией не рассматриваются.

6. Условия и порядок расторжения договора

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

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

6.3. После расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, уполномоченному Общим собранием Собственников.

6.4. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения настоящего договора с Управляющей компанией.

6.5. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

6.6. 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.

7. Организация Общего собрания Собственников

7.1. Решение о проведении Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимает Управляющая компания либо сами собственники жилья.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись или размещением информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное Общее собрание Собственников может созываться по инициативе Собственников помещений. Собственники помещений в этом случае предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением. Расходы по созыву внеочередного Общего собрания несут инициаторы его созыва.

8. Срок действия договора

8.1. В соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий договор является публичным.

8.2. Договор заключен на срок: 3 года _____.

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. Уведомления

9.1. Любые уведомления по настоящему договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправку. Претензий, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору должны направляться заказной почтой.

10. Общие условия

10.1. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его неотъемлемой частью.

10.2. 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.

10.3. Управляющая компания не имеет права передавать исполнение настоящего договора третьим лицам без письменного согласия на то Общего собрания Собственников. Управляющая компания вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам, которые должны быть заблаговременно одобрены Общим собранием Собственников. Вся ответственность по договору с третьими лицами лежит на Управляющей компании.

10.4. Настоящий договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме от "1" 11 2014 г."

10.5. Условия настоящего Договора определены Общим собранием собственников помещений жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

11. Подписи сторон:

Директор ООО «Управдом»

Щеляков С.В.

(Ф.И.О.) (подпись)

т. 9022442843

Собственник

Щеляков С.В.

(Ф.И.О.) (подпись)

(адрес местожительства, тел.)

21871

