

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

г. Ульяновск

«01» мая 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление» с одной стороны в лице директора Яшанова Анатолия Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «Управляющая компания», и с другой стороны товарищество собственников жилья «Усадьба» в лице членов правления: Мамкина В.А., Мамкина М.А., Ульянова О.А., именуемое в дальнейшем «Собственник», заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому «Управляющая компания» обеспечит организацию содержания и ремонта общего имущества жилого дома по адресу: ул. Рабочая, дом 5, находящегося в ТСЖ «Усадьба» от имени «Собственника» и за его счет в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная и входная дверь в квартиру.

1.3. Настоящий договор заключен на основании общего собрания собственников, указанного в протоколе от 24.04.2012 года.

2. Цена договора

2.1. Цена договора и размер платы за содержание и текущий ремонт жилья устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной занимаемому Собственником жилую помещению согласно ст.ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

2.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилья устанавливается на общем собрании собственников многоквартирного дома на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

2.3. На 2012 год общим собранием собственников тариф на содержание и текущий ремонт жилья составляет 16 руб. 40 коп. /на 1 кв. метр

3. Обязанности сторон

3.1. «Управляющая компания» обязуется:

3.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств в порядке, утвержденном «Собственником», в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту жилого дома» (Приложение №1).

3.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества «Собственника» жилого дома по отдельным решениям «Собственника» в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.1.3. По поручению и от имени «Собственника» заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг согласно Перечню (Приложение №2).

3.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;
- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников квартир или с пользователей помещений по договорам с собственниками;
- организовать прием платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам от имени «Собственника»;
- организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого

- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению «Собственника»;
- организовать аварийно-диспетчерское обслуживание;
- планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан;
- организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с «Собственником».

3.1.5. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания «Собственника» за дополнительную плату:

- судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам квартир и нежилых помещений в жилом доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством;
- установка и обслуживание общих домовых приборов учета;
- заключение и сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома;
- другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству.

3.1.6. «Управляющая компания» оказывает иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности, и поступающую в самостоятельное распоряжение «Управляющей компании».

3.1.7. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении «Собственников» и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 №713 с изменениями и дополнениями).

3.2. «Собственник» обязуется:

3.2.1. Производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги в порядке, установленном Российским законодательством.

3.2.2. Определить уполномоченного представителя «Собственника» для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

3.2.3. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании «Собственника», организованном «Управляющей компанией». В случае если собрание не состоялось из-за неявки большинства, организацию последующих собраний «Собственник» оплачивает дополнительно.

3.2.4. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилых домов, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных «Собственников».

3.2.5. Своевременно сообщать «Управляющей компании» обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и при домовом территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

3.2.6. В установленном порядке согласовывать, в том числе с «Управляющей компанией», все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

3.2.7. Поддерживать жилое 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 «Собственника» помещений в многоквартирном доме.

3.2.8. Уведомлять «Управляющую компанию» об отчуждении жилого помещения.

4. Права сторон

4.1. «Управляющая компания» имеет право:

4.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с Перечнем работ, согласованным с уполномоченным представителем «Собственника».

4.1.2. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

4.1.3. Представлять интересы «Собственника» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

4.1.4. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств «Собственника».

4.2. «Собственник» имеет право:

4.2.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания «Собственников».

4.2.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

5. Порядок расчетов

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание жилья, текущий и капитальный ремонт, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению жилыми домами.

5.2. «Собственники» вносят плату за капитальный ремонт в соответствии с решением общего собрания «Собственников» дома.

5.3. Собранные денежные средства учитываются «Управляющей компанией» на едином счете, имеют целевое назначение и образует следующий фонд:

- фонд капитального ремонта.

5.4. Конкретные размеры платежей «Собственников» определены в платежном документе (квитанции).

5.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцать пятого числа, следующего за истекшим месяцем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (квитанций), представленных «Управляющей компанией». «Управляющая компания» производит расчеты с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами.

6. Ответственность Сторон

6.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. «Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

6.3. «Управляющая компания» отвечает за ущерб, причиненный «Собственнику» его виновными действиями.

6.4. Не являются виновными действия «Управляющей компании» в случае исполнения решения общего собрания «Собственника». «Управляющая компания» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственника» из-за недостатка средств в фонде содержания/или фонде ремонта.

6.5. «Управляющая компания» не отвечает по обязательствам «Собственника». «Собственник» не отвечает по обязательствам «Управляющей компании», которые возникли не по поручению «Собственника».

6.6. «Собственник» несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

7. Взаимодействие «Управляющей компании» и «Собственника»

7.1. «Собственник» взаимодействует с «Управляющей компанией» по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу «01» мая 2012 года.

8.2. Настоящий договор заключается сроком на 5 (пять) лет. Любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую Сторону за 3 (три) месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

8.3. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

9.3. Данный договор является обязательным для всех собственников многоквартирного дома.

9.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя «Собственника», второй – у «Управляющей компании».

«Управляющая компания» имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

9.5. Неотъемлемым приложением к настоящему договору является:

Приложение №1 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту жилого дома.

9.6. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10. Юридические адреса и подписи Сторон

«Управляющая компания»

ООО «Строительно-монтажное
управление»
432007, г. Ульяновск, ул. 1-ый Рабочий
пер., дом 6, тел./факс: 53-78-72,53-79-06
ИНН 7328036191/КПП 732801001
р/с 40702810800729980373
в ЗАО Банк «Венец» г. Ульяновске
к/с 30101810200000000813
БИК 047308813



А.А. Яшанов

МП

«Собственник»

Член правления:

[Handwritten signature] / г. А. Даминина /

г. Ульяновск, ул. Рабочая, 5
ИНН 7328036191/КПП 732801001



[Handwritten signature]