

Договор № АУ-С43-10
управления многоквартирным домом

г. Кемерово

от "21" 12 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Ленинградский» именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Кошкина Вячеслава Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственник помещения, расположенного по адресу:

бульвар Строителей, дом 43
(ФИО полностью)

действующий на основании правоустанавливающих документов, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Собственник» заключили настоящий договор об управлении многоквартирным домом:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору Исполнитель оказывает Собственнику следующие услуги:

- по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- по передаче Собственнику от ресурсоснабжающих организаций коммунальных услуг, путем обслуживания внутридомовых сетей, обеспечения безопасности и исправного состояния, принимающих коммунальные ресурсы устройств либо иными, предусмотренными законодательством способами;
- прочие жилищные услуги (Приложение № 3);
- услуги по управлению многоквартирным домом.

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, и указан в Приложении №2, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, указанные в Приложениях №2 к настоящему договору.

2.1.2. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.4. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

2.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.6. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров платы за жилье и предоставляемые услуги, тарифов и нормативов потребления услуг не позднее, чем за десять дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за услуги по новым тарифам или нормативам.

2.1.7. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества.

2.1.8. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи услуг.

2.1.9. Представлять платежный документ по запросу собственника или его представителя в пункты приема платежей за ЖКУ.

2.1.10. Выполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.1.11. Представлять Собственнику отчет о выполнении договора управления в течение 1 квартала года, следующего за отчетным. Отчет размещается на сайте управляющей компании _____, так же может быть предоставлен в письменной форме по заявлению собственника. Форма отчета представлена в приложении № 4.

2.2. Исполнитель имеет право:

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

2.2.2. В случае возникновения у Собственника задолженности:

- требовать с Собственника внесения платы за жилое помещение и прочие предоставляемые услуги в установленные сроки, а также в случаях, установленных законодательством РФ или настоящим договором, - уплаты неустоек.

- взыскивать с должников сумму не платежей и неустоек, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

- применять к Собственнику иные меры воздействия, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В заранее согласованное с Собственником время

осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.4. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

2.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.2.6. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Исполнителя.

2.2.7. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома.

2.2.8. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

2.2.9. Вносить предложения Собственникам о видах капитального ремонта, необходимых МКД, об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.2.10. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

2.2.11. От имени Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

2.2.12. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором и оформленные дополнительным соглашением.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями предусмотренные действующим законодательством РФ. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти.

2.3.2. Обеспечить доступ в занимаемое им помещение, имеющим соответствующие полномочия представителям Управляющей компании:

- при возникновении необходимости ликвидации аварии на внутридомовых сетях, либо при невозможности провести планово-предупредительные ремонтные работы на внутридомовых сетях без проникновения в помещение Собственника.

- при проведении технических осмотров и проверок правильности учета потребления услуг.

2.3.3. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Исполнителю или по указанному Исполнителем телефону _____ в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.4. Своевременно, в установленные настоящим договором сроки и порядке, оплачивать предоставленные по договору услуги.

2.3.5. Предоставлять Исполнителю до 28 числа текущего месяца показания приборов учета предоставляемых услуг. В случае не предоставления показаний начисление за текущий месяц за потребленные услуги производится по нормам потребления услуг, установленными органами местного самоуправления с последующим перерасчетом.

2.3.6. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у них льгот на оплату услуг.

- при смене Собственника представлять исполнителю Договор Купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.

2.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Исполнителем.

2.3.8. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

2.3.9. Компенсировать Исполнителю расходы за работу по отключению и возобновлению предоставления услуги после ее ограничения за несвоевременную оплату по расценкам Исполнителя.

2.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Кемерово.

2.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику дееспособных граждан с условиями договора.

2.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным Кодексом РФ и действующими нормативными актами.

2.3.14. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

2.3.15. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.16. В случае возникновения необходимости проведения Исполнителем не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником пунктов 2.3.1., 2.3.6., 2.3.7., 2.3.8., 2.3.10., 2.3.11., 2.3.12., 2.3.13., 2.3.15. настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

2.3.17. Самостоятельно получать расчет платежа за предоставленные услуги в кассах Исполнителя.

2.3.18. Участвовать в выборе вида работ по капитальному ремонту.

2.3.19. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.4 Собственник имеет право:

2.4.1. На получение качественных и своевременно оказываемых услуг.

2.4.2. Осуществление своих прав, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.4.3. Контролировать работу и исполнение обязательств Исполнителя по настоящему договору согласно параграфу 5 настоящего договора.

2.4.4. Требовать изменения размера оплаты в случае не оказания части услуг или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.4.5. Требовать от Исполнителя возмещение убытков, причиненных вследствие невыполнения работ, недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

2.4.6. Получать от Исполнителя сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

2.4.7. Запрашивать лично или через представителей платежный документ в пунктах приема платежей за ЖКУ.

2.4.8. Требовать от Исполнителя составления актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.4.9. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

2.4.10. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

3. Цена и порядок расчетов

3.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

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

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

3) плату за прочие жилищные услуги.

3.2. Стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на момент заключения настоящего договора, определяется исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке органом

местного самоуправления (Приложение № 3) и может быть изменена решением общего собрания Собственников помещений.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ, исходя из:

- тарифов, утвержденных уполномоченными на то органами,
- площади занимаемого помещения,
- условий использования помещения
- иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома,
- численности семьи Собственника, наличия льгот.

3.4. Стоимость услуг по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора устанавливается исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке органом местного самоуправления (Приложение № 3) и может быть изменена решением общего собрания Собственников помещений. Решение общего собрания Собственниками помещений в многоквартирном доме о размере расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Исполнителя о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Средства собственников, собранные на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, аккумулируются Исполнителем на отдельном расчетном счете, специально открытом для этих целей. Списание средств с указанного расчетного счета производится по факту выполнения ремонтных работ на основании подписанных актов приемки выполненных работ. Правом подписи акта приемки выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома со стороны собственника обладает лицо (лица) указанные в протоколе выбора вида ремонта в многоквартирном доме.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из:

- объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- тарифов, утвержденных уполномоченными на то органами в порядке, установленном законодательством РФ.
- численности семьи Собственника, наличия льгот.

3.6. Стоимость прочих жилищных услуг в многоквартирном доме, на момент заключения настоящего договора определяется исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке органом местного самоуправления (Приложение № 3).

3.7. Размер платы за прочие жилищные услуги в многоквартирном доме определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ, исходя из:

- тарифов, утвержденных уполномоченными на то органами,
- площади занимаемого помещения,
- условий использования помещения

- иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома.

3.8. Плата за услуги по настоящему договору вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.9. В случае, если принят тариф на уровне установленном органом местного самоуправления, то при изменении тарифа органом местного самоуправления, сумма настоящего договора пересматривается автоматически.

3.10. Стоимость за все виды услуг, оказываемых по настоящему договору, в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников жилых (нежилых) помещений.

3.11. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

3.12. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях №2, и порядок их оплаты, определяется дополнительно. Работы по обслуживанию за границами ответственности, то есть оборудование, принадлежащее собственнику и не относящееся к общему имуществу, Собственник оплачивает по тарифам, утвержденным Исполнителем.

3.13. Не использование Собственниками помещений не является основанием не внесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников.

3.14. Дополнительные сборы производятся на основании решения общего собрания Собственников.

4. Ответственности сторон.

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Исполнитель освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, в случае если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, по вине Собственников помещений в многоквартирном доме или по вине третьих лиц.

4.3. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

4.4. В случае нарушения Собственником срока внесения платежей, установленного разделом 3.8. договора, Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере установленном действующим законодательством за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом Исполнитель вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

4.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.6. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Исполнитель после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе доначислить плату за предоставляемые услуги.

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

4.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Исполнитель не несет ответственности за качество услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и от состояния общего имущества многоквартирного дома.

4.9. Исполнитель не несет ответственности в случае нарушения собственником положений п. 2.3.2. настоящего договора.

4.10. Исполнитель не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если он принял разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества.

4.11. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Собственниками обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, Исполнитель вправе требовать от Собственника внести изменения в Приложения №2 к настоящему Договору.

4.12. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Исполнителю разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

5.1. Контроль за выполнением Исполнителем обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным общим собранием собственников представителем, путем:

5.1.1. проверки объемов, качества, периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

5.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

5.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

5.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

5.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

5.1.7. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия

установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

5.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся: нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома, неправомерные действия Собственника.

6. Срок действия договора

6.1. Срок действия настоящего Договора с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г.

6.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

6.3. В случае расторжения договора Исполнитель за 30 дней (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязан передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания или, если такой собственник не указан – любому собственнику.

6.4. 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.

7. Прочие условия.

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

7.2. 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.

7.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7.4. К настоящему договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями.

7.4.1. Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома и его адрес».

7.4.2. Приложение № 2 «Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества и периодичность их оказания».

7.4.3. Приложение № 3 «Размер тарифа на оказываемые услуги».

7.4.4. Приложение № 4 «Форма отчета о выполнении договора».

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев любая из сторон в праве отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Реквизиты сторон

Собственник:

(ФИО)

Паспорт _____ № _____
Выдан _____
Когда _____
Зарегистрирован по месту постоянного
проживания _____

№ свидетельства о регистрации
права _____

Исполнитель:

ООО «УК «Ленинградский»
ИНН/КПП 4205186963/420501001
Адрес: 650003, г. Кемерово
Бульвар Строителей, 46/1
Тел./Факс 73-38-15
р/счет 40702810274190000191
в ФИЛИАЛЕ ОАО «УРАЛСИБ» г.
Кемерово
БИК 043207783
к/счет 30101810100000000783

Директор ООО «УК
«Ленинградский» В.Н. Кошкин

10. Подписи сторон

Собственник:

Исполнитель:

ООО «УК «Ленинградский»
Директор Кошкин В.Н.

