

Договор управления многоквартирным домом № 95

с 1 августа 2002 г.

«24» июня 2002 г.

г. Уссурийск

Собственники Комсомольская, 42, жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме по адресу: ООО « ЖЭУ-6» в лице директора Максимчук Ю.И., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Предмет договора

1.1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по поручению другой стороны (собственника (ов), нанимателя (лей) помещений в многоквартирном доме) за плату (фактически поступившие средства на лицевой счет многоквартирного дома) обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам (нанимателям) помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2. Общие положения

2.1. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, определен Жилищным Кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и включает в себя помещения в многоквартирном 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). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома.

2.2. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома регулируется дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Собственником (ками) жилых (нежилых) помещений и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Собственниками (нанимателями) жилых (нежилых) помещений.

2.3. Осуществляя управление по настоящему договору, Управляющая организация обязуется за дополнительную плату по свободным (договорным) ценам оказывать Собственникам помещений услуги, работы, связанные с надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, но не вошедшие в перечни работ и услуг.

Примерный перечень таких услуг, работ, в том числе связанных с содержанием и ремонтом имущества Собственников помещений, которые Управляющая организация обязуется оказывать и выполнять по настоящему договору по их заявкам, находится в Управляющей компании.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее 30-ти дней со дня его подписания.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Содержание и текущий ремонт многоквартирного дома осуществляется в пределах фактически поступивших средств от собственников (нанимателей) жилых (нежилых) помещений.

3.1.4. Устранять аварии, а также выполнять заявки граждан в сроки, установленные договором и действующим Законодательством РФ;

3.1.5. В течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять гражданину извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;

3.1.6. Информировать гражданина о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

3.1.7. Производить по требованию гражданина сверку платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления гражданину платежей а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);

3.1.8. Вести учет выполненных работ по текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

3.1.9. За 30-ть дней до прекращения настоящего договора передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы во вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.10. Управляющая компания ежегодно в течении первого квартала текущего года представляют собственникам (нанимателям) жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.1.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятые в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, потребленные коммунальные услуги.

3.2.2. Требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по вине собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.3. В случае образования задолженности по оплате за текущий ремонт мест общего пользования, за содержание общего имущества многоквартирного дома, взыскивать в судебном порядке.

3.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами.

3.2.5. В случаях ликвидации или предотвращения аварийных ситуаций или в иных ситуациях, требующих срочного проведения работ, производить текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома без предварительного согласования с собственниками с обязательным последующим подписанием наряд-задания или акта выполненных работ собственниками многоквартирного дома.

3.3. Собственник, наниматель жилого (нежилого) помещения обязан:

3.3.1. Собственник обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого (нежилого) помещения, а также 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.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения.

3.3.3. Плата за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения вносится ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на расчетный счет Управляющей компании.

3.3.4. Плата за жилое помещение вносится Управляющей компанией.

3.3.5. Лица несвоевременно и не полностью внесшие плату за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.3.6. Использовать жилые (нежилые) помещения, находящиеся в его собственности, в соответствии с его назначением.

3.3.7. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом.

3.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.9. Содержать и поддерживать жилое (нежилое) помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого (нежилого) помещения.

3.3.10. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей жилых (нежилых) помещений.

3.3.11. Утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, размер их финансирования.

3.3.12. Производить переустройство и (или) перепланировку жилого (нежилого) помещения с получением соответствующего согласования от органа местного самоуправления.

3.3.13. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них управляющей организации и в аварийно-спасательную службу;

3.3.14. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных и служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутrikвартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время;

3.3.15. В заранее согласованное с управляющей компанией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;

3.3.16. Обеспечить сохранность пломб на коллективных общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом (нежилом) помещении.

3.3.17. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.18. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устраниению и немедленно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.3.19. Производить работы по текущему ремонту дверей в жилое и нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения.

3.4. Собственник жилого (нежилого) помещения имеет право:

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.2. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества многоквартирного дома) и коммунальных услуг.

3.4.3. Иметь право получать от Управляющей компании не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечислениях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.5. Получать от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 5 рабочих с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.4.6. Собственники(наниматели) жилых помещений дают согласие на обработку своих персональных данных на весь период действия договора.

4. Порядок расчетов

4.1. Собственник жилого (нежилого) помещения производит оплату по настоящему договору:

- за текущий ремонт мест общего пользования;
 - за содержание общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2. Стоимость услуги за 1 м² общей площади на 01.04.08 составляет:
-всего за содержание и текущий ремонт - 12,94 руб/м² в том числе:
- текущий ремонт 4 руб/м²

-содержание общего имущества 7,68 руб/м²

-вывоз и утилизация ТБО 1,26 руб/м²

4.3. Управляющая компания не берет отдельную плату за управление многоквартирным домом.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, при отсутствии приборов учета, определяется по нормативам потребления, установленным администрацией Уссурийского городского округа в порядке, определяемом Правительством РФ.

4.5. Управляющая компания имеет право, по согласованию с Собственниками, изменять тариф на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома в связи с изменением ценообразующих факторов с даты изменения стоимости ценообразующих факторов. Размер платы за текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома не может меняться чаще, чем 1 раз в календарный год.

4.6. Размер платы за текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников по предложению Управляющей компании.

Если Собственники не приняли на своем собрании решение о размере платы или не договорились о размере платы с Управляющей компанией, то он устанавливается администрацией Уссурийского городского округа или самостоятельно Управляющей компанией с учетом инфляции, на основании законодательных актов администрации ПК, РФ.

4.7. Льготы по оплате услуг предоставляются гражданам в соответствии с действующим Законодательством.

4.8. Оплата услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей компанией счета-квитанции.

4.9. В случае изменения стоимости услуг по договору, Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника помещения, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Собственник жилого (нежилого) помещения, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует три года год.

7.2. Изменение, дополнение, расторжение данного договора осуществляется путем подписания письменного соглашения.

7.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

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

7.5. Настоящий договор является обязательным для всех собственников жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация:

Директор

ООО «ЖЭУ-6»

МП

Максимчук Ю.И.



Собственник жилого помещения:

ФИО, подпись, № квартиры

Зорен ВИ
Вворч кв 1

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору № 95 от « 1 » августа 2008.

В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса, п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года собственники определили состав общего имущества:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.
2. Крыши.
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (при реализации положений ч. 3, 4, 5 ст. 16 Федерального закона № 189 – ФЗ от 29.12.2004 года «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»).
7. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры..
8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутридомовой разводки от стояков.
9. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро -, тепло -, водоснабжения и водоотведения, информационно – телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены МКД.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.