

4

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № 135 ул. Ф. Фохеткова

г.Новосибирск

01 января 2009 года

ООО «Управляющая компания жилищного хозяйства Октябрьского района», в лице директора Коновалова Александра Сергеевича, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» и с другой стороны собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, улица Ф. Фохеткова, дом № 135 общей площадью _____ кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. «Управляющая компания» по заданию «Собственников» в течение согласованного срока за плату обязуется обеспечивать организацию выполнения работ согласованных сторонами и утвержденных решением общего собрания собственников помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 135 расположенного по адресу: г. Новосибирск, улица Ф. Фохеткова, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг «Собственникам», осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 36, Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и 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 дверь в квартиру.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. «Управляющая компания» обязуется:

2.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных денежных средств, в соответствии с Перечнем и работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома (приложение №1) согласованным сторонами на один календарный год, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2.1.3. По поручению и от имени «Собственников» заключать и контролировать исполнение договоров на предоставление коммунальных услуг.

2.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным 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 собственника квартиры или с пользователей помещений по договорам с собственниками,
- организация начислений субсидий и льгот по оплате работ за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений, а также за предоставленные коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством,
- 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,
- осуществить планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, с последующим рассмотрением и утверждением указанных планов на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме.
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан,

2.1.5. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату.

2.1.6. 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»

2.1.7. Готовить и представлять «Собственникам» для ознакомления, ежегодный письменный отчет о выполнении настоящего договора управления многоквартирным домом, в формате показателей ранее утвержденного собственниками помещений Перечня и расчета стоимости работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

2.1.8. Заключать и вести сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома.

2.1.9. Использовать по согласованию с «Собственниками» на текущее содержание многоквартирного дома, прочие

2.2. «Собственники» обязуются:

- 2.2.1. Своевременно в соответствии с условиями настоящего Договора производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги.
- 2.2.2. Определить уполномоченного представителя (уполномоченных представителей) «Собственников» для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.
- 2.2.3. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа, в случае необходимости, в помещения, в том числе жилые помещения, принадлежащие на праве собственности.
- 2.2.4. Своевременно сообщать «Управляющей компании» о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории.
- 2.2.5. В установленном порядке согласовывать, в том числе с «Управляющей компанией», все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.
- 2.2.6. 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 собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.2.7. Уведомлять «Управляющую компанию» об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.
- 2.2.8. При сдаче жилого помещения в аренду или заключения договора социального найма, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или нанимателя. О сдаче жилого помещения в аренду либо о заключении договора социального найма собственник обязан уведомить «Управляющую компанию» в 5-тидневный срок с момента заключения договора.
- 2.2.9. Не передавать в пользование третьим лицам общее имущество многоквартирного дома без согласования с «Управляющей компанией».

3. ПРАВА СТОРОН.

3.1. «Управляющая компания» имеет право:

- 3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, если общее собрание собственников жилья в многоквартирном доме, не утвердило порядок согласования с «Собственниками» выбора подрядчика «Управляющей компанией».
- 3.1.2. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов, при согласовании с уполномоченным представителем «Собственников», с последующим утверждением на очередном общем собрании.
- 3.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим немедленным уведомлением «Собственников» о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт, и утверждением на очередном общем собрании, понесенных расходов с предоставлением их экономического обоснования. При аварийной ситуации обеспечить составление документа (акта), подтверждающего наличие аварийной ситуации.
- 3.1.4. Получать от «Собственников» оплату своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Собственников».
- 3.1.5. Взыскивать с «Собственника» в установленном порядке задолженность по оплате, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.
- 3.1.6. Требовать допуска в жилое помещение, в заранее согласованное с «Собственником» время, сотрудников «Управляющей компании», а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.1.7. Передавать в пользования третьим лицам общее имущество многоквартирного дома (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных и информационных конструкций), Самостоятельно определять условия и цену договоров передачи в пользование общего имущества.
- 3.1.8. При отсутствии решения общего собрания об утверждении Перечня работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, «Управляющая компания» в праве самостоятельно определить перечень работ на следующий календарный год исходя из ранее утвержденного тарифа с учетом ежегодно устанавливаемого индекса изменения размера платы граждан за жилое помещение.

3.2. «Собственник» имеет право:

- 3.2.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.
- 3.2.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.
- 3.2.3. «Собственник» вправе осуществлять контроль за исполнением «Управляющей компанией» своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на общих собраниях собственников.

3.2.4. Участвовать через уполномоченного собственников жилья в приеме выполняемых работ по содержанию, капитальному и текущему ремонту многоквартирного жилого дома. Факт предоставления и качество указанных услуг подтверждается актом выполненных работ, подписанным с участием Уполномоченного (уполномоченных) «Собственников».

3.2.5. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности «Управляющей компании».

3.2.6. Ознакомиться с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.7. Требовать в установленном порядке и в соответствии с действующими законодательством Российской Федерации перерасчета платежей за коммунальные услуги.

3.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание жилья, текущий и капитальный ремонт.

4.2. Плата (ТАРИФ) за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома определяется Сметой доходов и расходов по содержанию и ремонту многоквартирного дома являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 2).

Управляющая компания оставляет у себя в качестве оплаты за услуги и работы по управлению многоквартирным домом 10% от платы за содержание и ремонт общего имущества, платы за капитальный ремонт, а также 10% от суммы, получаемых по договорам аренды общего имущества.

4.3. «Собственники» вносят плату за капитальный ремонт в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наличии такого решения, оно будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

4.4. Плату за коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством.

4.5. Плата за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома вносятся ежемесячно до десятого числа следующего за истекшим месяцем, в кассах ЖЭУ, отделениях Электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, использующих систему «Город» и принимающих платежи в пользу «Управляющей компании».

4.6. В случае не принятия на общем собрании собственников помещений дома решения об утверждении Сметы доходов и расходов по содержанию и ремонту многоквартирного дома на следующий за отчетным год, ранее действующий тариф повышается на величину индекса изменения размера платы граждан за жилое помещение, с первого числа первого месяца следующего за отчетным года, либо на величину дефлятора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

5.2. «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, возникшее 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. «Управляющая компания» отвечает за ущерб, причиненный собственникам её виновными действиями.

5.3. Не являются виновными действия «Управляющей компании» в случае исполнения решения общего собрания собственников. «Управляющая компания» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка собранных с «Собственников» средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.4. «Управляющая компания» не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам «Управляющей компании».

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 января 2009 г.

6.2. Настоящий договор заключается на 5 лет. 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. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

7.3. Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома.

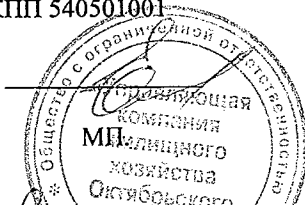
7.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах хранящимися в «Управляющей компании», и у «Собственников».

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая организация: ООО «УКЖХ Октябрьского района» 630102, г. Новосибирск, ул. Садовая, 30 р/с 40702810206000000760 в ОАО Новосибирский муниципальный банк к/сч 30101810100000000711 в левобережном РКЦ, БИК 045017711, ИНН 5405322397, КПП 540501001

Директор

Коновалов А. С.



Собственники: В. А. ...