

100%

35

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № 99 по ул. Рыбоулице

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 Рыбоулице, дом № 99, общей площадью 3857,40 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 № 99, расположенного по адресу: г. Новосибирск, улица Рыбоулице, 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 доходы поступающие на дом.

Транзитное с/с 64%

2247,6 58%

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.