

Договор № 40
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

город Сосновый Бор

« 28 » 07 2006 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СОЦИУМ-СТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Коларжа Вячеслава Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданка место рождения г.о. 20.06.2003г., Сосновск 017, зарегистрирован собственник(и) однокомнатной квартиры расположенной по адресу: РФ, Ленинградская область, город Сосновый Бор, улица Парковая дом 13 квартира №, именуем(ые)ый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

- 1.1. «Управляющая компания» обеспечивает функционирование всех инженерных систем и оборудования дома.
- 1.2. «Управляющая компания» обеспечивает бесперебойную поставку в жилое помещение «Собственника» коммунальных услуг (холодное, - горячее водоснабжение, отопление, водоотведение).
- 1.3. «Управляющая компания» осуществляет проведение работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию многоквартирного дома, санитарному содержанию жилого дома и придомовой территории в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления.
- 1.4. «Собственник» оплачивает поставленные коммунальные услуги и иные оказанные услуги, выполненные работы и несет другие обязательства в соответствии с настоящим Договором.

2. Обязанности сторон

2.1 «Управляющая компания» обязуется:

- 2.1.1. Предоставлять коммунальные услуги установленного уровня, в соответствии с границами эксплуатационной ответственности, установленных нормативными актами органов местного самоуправления.
- 2.1.2. Обеспечить функционирование всех инженерных систем и оборудования дома, в пределах установленных норм, эксплуатационных границ ответственности и перечня работ по содержанию жилых домов и текущего ремонта общего имущества жилых многоквартирных домов и оплачиваемых за счет платы за текущий ремонт жилья, установленных нормативными актами местного самоуправления.
- 2.1.3. Проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома:
 - уборку общего имущества дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта(-ов), при их наличии;
 - содержание придомовой территории (уборка);
 - приемку, вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
 - техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, в пределах компетенции «Управляющей компании».
- 2.1.4. Проводить капитальный ремонт общего имущества дома (инженерных сетей, оборудования, несущих конструкций), за счет средств целевых сборов в части не противоречащей действующему законодательству. Размеры и направление целевых сборов согласовываются с «Собственником»

многоквартирного дома до начала проведения работ. Необходимые для этого платежи вводятся в счет «Собственника» отдельной строкой. «Управляющая компания», по требованию «Собственника» предоставляет, «Собственнику» обоснование размера платежей и документы, подтверждающие производство работ.

2.1.5. Принимать участие в составлении актов, в случаях повреждения инженерного оборудования и отделки квартиры «Собственника», возникших не по вине «Управляющей компании». В этом случае ремонт квартиры «Собственника» осуществляется за счет виновного лица.

2.1.6. Осуществлять начисление платы и приема платежей за техническое обслуживание и коммунальные услуги с учетом имеющихся у «Собственника» льгот и субсидий.

2.1.7. Осуществлять перерасчет платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия «Собственника» и совместно проживающих с ним граждан в соответствии с действующими нормативными актами.

2.1.8. Выдавать справки необходимые «Собственнику» в пределах компетенции «Управляющей компании» (ф.7 – техническая хар-ка жилья; акт сверки взаимных расчетов)

2.1.9. Своевременно сообщать «Собственнику» об изменениях, которые должны быть отражены в договоре.

2.2 «Собственник» обязуется:

2.2.1. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, осуществлять его капитальный и текущий ремонт, осуществлять капитальный ремонт общего имущества дома, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования, мусор, пищевые отходы выносить в специально отведенные места и в специальные машины по вывозу мусора, в установленной время. Строительный и крупногабаритный мусор выносится в специальные машины на основании заявки поданной «Собственником» в «Управляющую компанию».

2.2.2. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям «Управляющей компании» для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

2.2.3 Оплачивать потребленные коммунальные и иные услуги, «Управляющей компании», ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по действующим тарифам, утвержденным нормативными актами органов местного самоуправления на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; 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 «Управляющей компанией». А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с «Управляющей компанией».

2.2.5. Своевременно сообщать «Управляющей компании» о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию «Собственнику» услуг в рамках договора по телефону 8(81369) 4-29-65 или 4-29-69.

2.2.6. Не осуществлять переоборудование и переустройство внутренних инженерных сетей без согласования с «Управляющей компанией».

2.2.7. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с «Управляющей компанией».

2.2.8. Своевременно осуществлять проверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен и не опломбирован «Управляющей компанией», объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным нормативными актами органов местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

2.2.9. Не производить слив воды из системы отопления.

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

2.2.11. Предоставлять «Управляющей компании», в установленные сроки показания приборов учета.

2.2.12. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ по перепланировке и переустройстве принадлежащего «Собственнику» помещения строго руководствоваться Жилищным Кодексом РФ и действующими нормативными актами, с прохождением обязательной процедуры согласования работ с «Управляющей компанией».

2.2.13. В случае возникновения необходимости проведения «Управляющей компанией» не установленных договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, произошедшей по вине «Собственника» или в случае причинения «Собственником» вреда общему имуществу дома, «Собственник» возмещает «Управляющей компании» полную стоимость выполненных работ.

2.2.14. Содержать кошек, собак и других животных только при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания кошек и собак в городах и других населенных пунктах.

2.2.15. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 8.00 ч.

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

2.2.17. Своевременно сообщать «Управляющей компании» обо всех изменениях, происходящих в составе семьи, которые должны быть отражены в настоящем Договоре.

3. Права сторон

3.1. «Управляющая компания» имеет право:

3.1.1. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях «Собственника» в заранее согласованное с «Собственником» время.

3.1.2. В случае не представления «Собственником» до конца текущего месяца данных о показаниях прибора учета в принадлежащих ему помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием нормативов потребления, утвержденных нормативными актами местного самоуправления, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления «Собственником» сведений о показаниях приборов учета.

3.1.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных

«Собственником», проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.1.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб в заранее согласованное с «Собственником» время, но не чаще 1-го раза в 6 месяцев.

3.1.5. Производить перерыв в предоставлении услуг (без перерасчета стоимости):

- для проведения ремонтных и профилактических работ с обязательным уведомлением «Собственника»;

- в связи со стихийными бедствиями и иными чрезвычайными ситуациями.

3.1.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки «Собственником» оплаты оказанных услуг более 3 (трех) месяцев, с обязательным уведомлением «Собственника».

3.1.7. Прекращать предоставление услуг «Собственнику» и проживающим с ним лицам (в том числе прием и оформление документов на регистрацию, на получение и смену паспорта, выдачу справок), в случае их не оплаты оказанных услуг более 3 (трех) месяцев.

3.1.8. Организовать в помещении, принадлежащем собственнику ремонт и замену санитарно-технического, электротехнического и иного оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, а также осуществить любой общестроительный ремонт данного помещения, за отдельную плату, на основании дополнительного соглашения или заключения отдельного договора между сторонами;

3.1.9. Взыскивать с «Собственника» задолженность по оплате услуг в порядке, установленном законодательством РФ, взыскивать все убытки от повреждения элементов дома, которые причинены по вине «Собственника».

3.2. «Собственник» имеет право:

3.2.1. Требовать при необходимости от «Управляющей компании» внепланового осмотра состояния конструкций и инженерного оборудования.

3.2.2. Требовать в установленном порядке перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) по эксплуатации жилищного фонда, утвержденного нормативными актами органов местного самоуправления.

3.2.3. Реализовать другие права, вытекающие из права собственности на жилые помещения и предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области и муниципального образования «Город Сосновый Бор» применительно к данному Договору.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае несвоевременной или неполной оплаты за жилое помещение и полученные коммунальные и иные услуги, «Управляющая компания» оставляет за собой право начислить «Собственнику» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.2. При предоставлении услуг, не соответствующих перечню, составу и периодичности, утвержденных нормативными актами органов местного самоуправления, «Управляющая компания» обязана произвести перерасчет платежей в установленном порядке.

4.3. В случае, если «Собственник» своевременно не уведомил «Управляющую компанию» о смене «Собственника» квартиры и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за «Собственником», с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

4.4. «Собственник» несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.5. В случае причинения убытков «Собственнику» по вине «Управляющей компании» последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Все споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в установленном законом порядке.

5. Форс- мажор

5.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, замена 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.

5.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2-х месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

6. Срок действия, расторжение и изменения настоящего договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента регистрации права собственности на квартиру и действует до 28.07.2010г. Настоящий договор считается продленным на следующие 5 лет, если ни одна из сторон не заявит до окончания срока действия договора о его расторжении или пересмотре условий договора.

6.2. Настоящий договор может быть изменен или дополнен только на основании дополнительных соглашений, подписанных обеими сторонами.

6.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке «Управляющей компанией», с обязательным уведомлением «Собственника» за 60 календарных дней до даты расторжения договора.

6.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке «Собственником», на основании норм жилищного законодательства РФ.

6.5. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке «Собственником» в случае продажи квартиры либо ее отчуждения, на дату предоставления «Управляющей компании» документов, подтверждающих государственную регистрацию сделки.

6.6. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в случае обоюдного соглашения сторон.

«Управляющая компания»

«Собственник»

ООО «СОЦИУМ-СТРОЙ»

188540, Лен.обл., г. Сосновый Бор, ул.

Парковая, д.13

ИНН 4714013718 КПП 471401001

р/с 40702810555360181080

к/с 30101810500000000653

в Сосновоборском ОСБ № 8172 Северо-Западного банка Сбербанка РФ

г. Санкт-Петербург

БИК 044030653

Генеральный директор



Коларж В.В.