

город Сосновый Бор

«07» 06 2007г.

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 Собственник (и) 3 комнатной квартиры _____

расположенной по адресу: РФ, Ленинградская область, город Сосновый Бор, Гарьбовая дом № 44 квартира 1, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с Жилищным кодексом РФ и на основании Решения общего собрания собственников многоквартирного дома (протокол № 2 от «07» 06 2007г.), «Собственник» поручает а «Управляющая компания» обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечить предоставление коммунальных услуг «Собственнику» и лицам, пользующимся помещением «Собственника», осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. «Собственник» оплачивает поставленные коммунальные и иные оказанные услуги, выполненные работы и несет другие обязательства в соответствии с настоящим договором.

1.3. К общему имуществу, в отношении которого осуществляется управление, относится имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящиеся в общей долевой собственности «Собственников» жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2. Объем и качество предоставляемых услуг

2.1. «Управляющая компания» предоставляет следующие коммунальные услуги:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- отопление.

2.2. Уровень качества и объем предоставляемых коммунальных услуг регулируются «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются Постановлением Главы администрации Сосновоборского городского округа.

2.3. Содержание общего имущества, указанного в п.1.3. настоящего договора осуществляется в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома включает:

- осмотр общего имущества, осуществляемый представителями «Управляющей компании» и «Собственника»;
- освещение помещений общего пользования;
- обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования;
- сбор и вывоз бытовых отходов;

3.1.6. 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 действующим законодательством РФ.

3.1.7. Выдавать «Собственнику» справки в пределах компетенции «Управляющей компании».

3.1.8. Вести проектную, техническую, исполнительную документацию на общее имущество и иную документацию в многоквартирный дом, обеспечить ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанный документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, предоставлять ее представителю собственников для ознакомления по его запросу.

3.2. «Управляющая компания» имеет право:

3.2.1. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях «Собственника».

3.2.2. 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.

3.2.3. Осуществлять (не чаще 1 раза в 6 месяцев) проверку правильности снятия «Собственником» 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.

3.2.4. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в жилом помещении объем (количество) потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты по оплате коммунальных услуг производятся в соответствии с пунктами 19, 21 и 22 вышеуказанными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307.

3.2.5. На срок, не более суток, производить перерыв в предоставлении услуг (без перерасчета стоимости услуг)

- для проведения ремонтных и профилактических работ;

- в связи со стихийными бедствиями и иными чрезвычайными ситуациями.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.2.7. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

3.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. «Собственник» обязуется:

3.3.1. 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, кабинках лифтов, 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 выносятся в специальные машины на основании заявки поданной «Собственником» в «Управляющую компанию».

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.3.3. Своевременно оплачивать коммунальные и иные услуги, предусмотренные Договором.

3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.5. Своевременно предоставлять «Управляющей компании» сведения о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с «Собственником» и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору.

3.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям «Управляющей компании», а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с «Управляющей компанией».

3.3.8. Предоставлять «Управляющей компании» в срок с 25 до 31 числа текущего месяца показания приборов учета.

3.3.9. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен в установленном действующим законодательством порядке 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.

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

3.3.11. В течение 10 рабочих дней информировать «Управляющую компанию» об изменении количества проживающих в помещении «Собственника», переходе права собственности на жилое помещение к другому собственнику и др.

3.3.12. Своевременно сообщать «Управляющей компании» о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию «Собственнику» услуг в рамках договора.

3.3.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами Губернии Московской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.3.14. Участвовать в общих собраниях и принимать решения по вопросам, отнесенным действующим законодательством к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.4. «Собственник» имеет право:

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

3.4.2. 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.

3.4.3. Участвовать в приемке выполненных работ через своего представителя, утвержденного общим собранием.

3.4.3. Реализовать другие права, вытекающие из права собственности на жилые помещения и предусмотренные действующим законодательством применительно к данному Договору.

3.5. «Собственнику» запрещается:

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.5.2. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения соответствующих изменений в техническую документацию на жилой дом или технический паспорт на жилое помещение.

3.5.3. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.5.4. Производить слив воды из системы отопления без разрешения «Управляющей компании».

4. Стоимость услуг и порядок расчетов

4.1. Оплата «Собственником» услуг по настоящему Договору включает в себя:

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

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

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений «Управляющей компании» и устанавливается на срок не менее чем один год. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Сосновый Бор.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается «Управляющей компанией» в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4.5. Оплата «Собственником» оказанных услуг по договору осуществляется на основании выставляемого «Управляющей компанией» счета (счет – извещение – для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату – для юридических лиц).

В случае проживания в одном жилом помещении нескольких «Собственников» счет выставляется на имя

4.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору «Управляющая компания» производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. Срок внесения платежей ежемесячно:

- до 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором был выставлен счет – для физических лиц,

- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату – для юридических лиц.

Юридическим лицам по окончании месяца направляются счет-фактура и акт выполненных работ.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для «Собственника» рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

4.12. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления МО «Сосновоборский городской округ». Перерасчет платы по услуге «управление, содержание и ремонт» не производится.

5. Ответственность сторон

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

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

5.3. 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.

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

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

5.6. 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.

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

6. Форс- мажор

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

7. Срок действия, расторжение и изменения настоящего договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу «11» 08 2007 г. и действует 5 (пять) лет.

7.2. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из сторон договора за месяц до окончания срока его действия не заявит о его прекращении.

7.3. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством.

7.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке «Собственником» в случае продажи помещения в многоквартирном доме либо его отчуждения иным способом с момента предоставления «Управляющей компании» документов, подтверждающих государственную регистрацию перехода права собственности на указанное помещение.

8. Особые условия

8.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы «Управляющей компании» на основе установленных критериев.

8.2. Критериями качества работы «Управляющей компании» являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- осуществление «Управляющей компанией» мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых «Собственнику» услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;
- своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

«Управляющая компания»

ООО «СОЦИУМ-СТРОЙ» ИНН/КПП 4714013718/471401001 ОГРН

188540, Ленинградская область, город Сосновый Бор, улица Парковая, дом 13

р/с 40702810555360181080 к/с 30101810500000000653 в Сосновоборском ОСБ № 8172 Северо-Западного банка

Сбербанка РФ г. Санкт - Петербург БИК 044030653

Режим работы:

«Собственник»

ФИО, паспортные данные каждого Собственника и реквизиты документа, подтверждающего право собственности

7. Подписи сторон

«Управляющая компания»

Генеральный директор
ООО «СОЦИУМ-СТРОЙ» В.В.



«Собственник»

