

Договор
управления многоквартирным домом
(между Управляющей организацией и собственником помещений)

г. Лодейное Поле.

«01» декабря 2010г..

Общество с ограниченной ответственностью «Уют», в лице генерального директора Ореховой Татьяны Евгеньевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны и собственник жилого помещения в многоквартирном доме по адресу: г. Лодейное Поле ул.Лесная д.№6 кв.№1 общей площадью:44,5 кв.м.

Администрации Лодейнопольского городского поселения Лодейнопольского муниципального района Ленинградской области в лице заведующего Отделом по управлению муниципальным имуществом и земельной политике Холкина Сергея Михайловича, действующего на основании Положения об Отделе, утвержденного Постановлением главы Администрации МО Лодейнопольское городское поселение Лодейнопольского муниципального района Ленинградской области от 27.02.2006 г. N 47., именуемый в дальнейшем "Собственник", совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений, указанного в протоколе от «05» ноября 2010г. № 83 и хранящегося по адресу: г. Лодейное Поле ул. Республиканская д.2 «б»

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания на условиях, установленных общим собранием.

1.4 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами, принимаемыми субъектом РФ и органами местного самоуправления.

2. Цель договора

2.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством Управляющей компании.

3. Термины, используемые в Договоре

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке

Пользователи – юридические и физические лица, непосредственно использующие нежилые (жилые) помещения многоквартирного дома на законных основаниях.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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. (в зависимости от степени благоустройства жилого дома)

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержание в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулировании инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель (при их наличии);
- вывоз и размещение (утилизация) ТБО;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт санитарно-технического оборудования (при его наличии)
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

3.2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражены в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 2).

Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме составляется при приемки дома в управление Управляющей организацией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

3.3. Перечень и сроки выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с пунктом 5.1.6.1 настоящего Договора.

4. Предмет Договора

4.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г.

Лодейное Поле, ул. Лесная д.6, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Управляющая организация обязуется:

5.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

5.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

5.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

5.1.4. Вести и хранить техническую документацию¹ (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

5.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

5.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.6.1. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и их периодичность определены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от **«05» ноября 2010г. № 83**) и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору..

5.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки

5.1.8. Уведомлять Собственника и Пользователей об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

5.1.9. Производить начисление платежей, установленных в п. 6.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.1.10. Производить сбор установленных в п. 6.1. Договора платежей.

5.1.11. Рассматривать все претензии Собственника и Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

5.1.12. Обеспечить Пользователей информацией о телефонах аварийных служб.

5.1.13. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

5.1.14. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем указанных в преамбуле договора помещениях.

5.2.3 Осуществлять начисление и сбор платежей за коммунальные и прочие услуги (теплоснабжение, водоснабжение, канализование, газоснабжение, обслуживание антенного хозяйства- в зависимости от степени благоустройства многоквартирного жилого дома) на основании заключенных агентских договоров с ресурсоснабжающими организациями.

5.2.4. В случае непредоставления Пользователем до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета, установленных в занимаемых помещениях, производить расчет размера оплаты потребленных ресурсов с использованием утвержденных на территории Лодейнопольского городского поселения нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Пользователем сведений о показаниях приборов учета.

5.2.5 Осуществлять прием в эксплуатацию установленных в помещениях приборов учета потребления ресурсов.

5.2.6. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Пользователем, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.2.7. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.2.8. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки оплаты оказанных услуг более шести месяцев.

5.2.9 Взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

5.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5.3. Собственник обязуется:

5.3.1. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.

5.3.2 Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения: о проводимых с помещениями, указанными в преамбуле настоящего Договора, сделках, влекущих смену Собственника или Арендатора указанного помещения.

5.4. Собственник имеет право:

5.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

5.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

5.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

5.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору Пользователю (нанимателю/арендатору) данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

6 . Цена Договора, размер платы я порядок ее внесения.

6.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом
- капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6.2 Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в том числе за управление многоквартирным жилым домом, а также размер платы за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников жилых помещений. В случае, если на общем собрании собственники не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на очередной календарный год, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (в т.ч. капитальный ремонт) принимается в размере, устанавливаемом органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

6.3 Платежи за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома аккумулируются на счете управляющей организации для последующего финансирования работ по капитальному ремонту.

6.4 Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим - для физических лиц до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

6.5 . Плата за услуги, являющихся предметом Договора, вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

6.6 . Неиспользование помещений Собственником не является основанием не внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также за услуги по управлению

6.7 Собственник вправе передать функции по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества согласно настоящего Договора нанимателям (арендаторам).

6.8 Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. Решение принимается с учетом предложений Управляющей компании о необходимости и сроке начала капитального ремонта, объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета.

6.9 . В случае выделения бюджетных средств на проведение капитального ремонта в Многоквартирном доме, управляющая организация не вправе отказаться от услуг по выполнению капитального ремонта организацией, определенной в установленном законом порядке.

6.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

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

7. Ответственность сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором

7.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана произвести Собственнику перерасчет в порядке, установленном действующим законодательством.

7.3. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственника в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

8. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

8.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения а другие инстанции согласно действующему законодательству.

9. Порядок изменения и расторжения договора.

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть

предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В иных, предусмотренных законом случаях.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

9.4. Расторжение договора не является основанием для Собственника по прекращению обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10. Особые условия.

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

10.2. В случае изменения организационно-правовой формы Управляющей организации условия настоящего договора остаются неизменными.

11. Форс-мажор.

11.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух 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.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

12. Срок действия Договора.

12.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с «01» декабря 2010г.

12.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

12.3 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 9 страницах и содержит 3 приложения. Приложения:

1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л.
2. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 3 л.

13. Реквизиты и подписи сторон

Собственник:

Администрация

Лодейнопольского городского поселения

Лодейнопольского

Муниципального района Ленинградской области

187700, г. Лодейное Поле, Ленинградская область пр. Ленина, д. 20

ИНН 4711007025 КПП 471101001

л/счет № 010010010071 в комитете финансов Администрации

муниципального образования

Лодейнопольский муниципальный район

Ленинградской области

ОКПО: 79834725

ОГРН: 1054700399379

ОКАТО 41432000000

Управляющая организация:

ООО «Уют»

Юридический адрес: 187700, Ленинградская область, г. Лодейное Поле, ул.

Республиканская д.2 «б»

ИНН 4711007603 КПП 471101001

р/с 40702810455430183568 в Северо-Западный банк СБ РФ г. СПб

БИК 044030653

к/с 30101810500000000653

ОГРН: 1064711010418

ОКПО: 79856833

ОКАТО: 41432000000

Заведующий отделом:



С. М. Холкин

Генеральный директор:



Орехова Т.Е.

М.П.