

Договор
управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещений)
г. Лодейное Поле«01» ноября 2010г

Общество с ограниченной ответственностью «Уют», в лице Генерального директора **Ореховой Татьяны Евгеньевны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», и Собственники жилого помещения в многоквартирном доме по адресу:

г. Лодейное Поле, ул. Дм.Арсенова д.2

заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом о ниже-
следующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

2. Термины, используемые в Договоре.

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

«Состав общего имущества»-общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющимися частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, чердаки, в которых имеются коммуникации, а так же крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения

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 площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного пользования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении.

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

Коммунальные услуги- холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов

Содержание общего имущества многоквартирного дома- комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома;
- содержание придомовой территории;
- вывоз и размещение твердых бытовых отходов на городской свалке

-техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома

-содержание конструктивных элементов 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 сетей многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования и конструкций.

Включает:

-текущий ремонт общего санитарно- технического оборудования

-текущий ремонт электротехнического оборудования

-текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома

3. Предмет Договора.

3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:

г.Лодейное Поле, ул. Дм.Арсенова д.2

предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в этом доме и лицам, которые пользуются помещениями в этом доме на законных основаниях.

4. Обязанности сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

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

4.1.2.Самостоятельно, или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы Собственника(ов) 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.

4.1.4.Вести и хранить техническую документацию(базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое оборудование, а так же бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно- финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

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

4.1.6.Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.7. Обеспечивать аварийно- диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

- 4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.
- 4.1.9. Уведомлять Собственника об изменении тарифов по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок не позднее, чем за две недели до даты выставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.
- 4.1.10. Не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим, предъявлять собственникам для оплаты платежные документы.
- 4.1.11. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.
- 4.1.12. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.
- 4.1.14. Представлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

4.2. Управляющая компания вправе:

- 4.2.1. 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.
- 4.2.2. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
- 4.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставляемых Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 4.2.4. В случае невнесения Собственником платы в течение 6(шести) месяцев, произвести отключение электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.
- 4.2.5. Взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.
- 4.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.3. Собственник обязуется:

- 4.3.1. Поддерживать 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 и придомовой территории.
- 4.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно, до десятого числа, следующего за истекшим месяцем, вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 4.3.3. Предоставлять право Управляющей компании представлять интересы собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы собственников) во всех организациях.

- 4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а так же 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.
- 4.3.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.
- 4.3.7. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, водоснабжения.
- 4.3.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти к данному Договору.
- 4.3.9. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.4. Собственник имеет право:

- 4.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 4.4.2. Требовать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии предоставления подтверждающих документов установленного образца.
- 4.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

5. Платежи по Договору.

- 5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.
Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственника помещений в многоквартирном доме включает в себя:
- плату за содержание и ремонт помещений, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - плату за коммунальные услуги.
- 5.2. Размер платы за содержание и ремонт помещений определяется в соответствии с тарифами, утвержденными Администрацией муниципального образования «Лодейнопольское городское поселение Лодейнопольского муниципального района Ленинградской области».
- 5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, утвержденными Администрацией муниципального образования «Лодейнопольское городское поселение Лодейнопольского муниципального района Ленинградской области».
- 5.4. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.

5.5. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

5.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействий, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями самостоятельно, несет Управляющая компания.

6.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Разрешение споров.

7.1. Все споры и\или разногласия, могущие возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения ответчика.

7.2. Претензии и \ или жалобы на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей компанией.

8. Срок действия договора и порядок его расторжения.

8.1. Договор вступает в силу с «01» ноября 2010г. и действует по 31 октября 2015г.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450- 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

