

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом с собственником помещения

г. Шлиссельбург

« 08 » 11 2010 г.

Данные скрыты в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»

(фамилия, имя и отчество полностью)

являющая (ий)ся собственником помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Шлиссельбург, ул. Кирова, дом № 6 кв. № 11, общей площадью 49,8 кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании Свидетельства о гос. регистрации права, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-Управляющая Компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Вишневой О.И., действующего на основании Устава, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным Кодексом Российской Федерации (ЖК РФ) и иными правовыми актами Российской Федерации, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления и содержания, ремонта его общего имущества, инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления через управляющую организацию.

1.2. Целью Договора является предоставление Потребителям услуг по управлению многоквартирным домом.

2. Предмет Договора

2.1. По Договору управления многоквартирным домом Управляющая компания по заданию другой стороны в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать ей услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, заключать договора на предоставление коммунальных услуг Потребителям и пользующимся помещениями лицам, с поставщиками таких услуг, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утвержденными постановлением Правительства РФ 23.05.2006 N 307).

3. Порядок и размер платы

3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя: плату за пользование жилым помещением (плата за наем), плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги с учетом предоставляемых льгот и субсидий на оплату.

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

3.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение). Размер платы за коммунальные услуги устанавливается органами местного самоуправления и специализированными учреждениями и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

3.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов Управляющей компании.

3.5. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое 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 граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4. Права и обязанности сторон

Собственнику принадлежат права стороны в обязательстве в соответствии с ГК РФ, ЖК РФ, Законом РФ «О защите прав потребителей» и иными нормативными правовыми актами, а также настоящим Договором.

4.1. Собственник имеет право:

- а) на своевременное и качественное получение услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;
- б) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности;
- в) участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства;
- г) выверять у Управляющей компании расчеты по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;
- д) на информацию о своих правах по получению услуг по содержанию общего имущества и коммунальных услуг и процедуре их защиты;
- е) на возмещение вреда жизни и здоровью, убытков (при установлении реального ущерба) причиненных Управляющей компанией и/или подрядчиком, а также на компенсацию морального вреда, на уплату Управляющей компанией и/или подрядчиком неустоек (штрафов) при нарушении Договора;
- ж) обращаться с жалобой на действия или бездействие Управляющей компании в органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики, а также на обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих прав и интересов непосредственно или через представителя;
- з) производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке;
- и) другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договорами.

4.2. Собственник обязан:

- а) своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставляемые услуги;
- б) 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;
- в) своевременно за свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах эксплуатационной ответственности;
- г) уведомлять Управляющую компанию в 15-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы, субсидии и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать о сдаче жилого помещения в наем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя;
- д) уведомить Управляющую компанию о решении произвести перепланировку или переустройство жилого помещения;
- е) исполнять решения общего собрания собственников;
- ж) нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3. Управляющая компания вправе:

- а) принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги;
- б) требовать от нанимателей и собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказываемые услуги;
- б) принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги;
- в) осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении настоящего договора.
- г) по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.
- д) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

4.4. Управляющая компания обязана:

- а) осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе Жилищным кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами РФ и местного самоуправления, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, а также настоящим договором;
- б) обеспечивать надлежащее содержание, техническое обслуживание текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, инженерных сетей, включая управление многоквартирным домом, в соответствии с нормами ЖК РФ;
- в) уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;
- г) организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями помещений;
- д) организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций;
- е) на основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.
- ж) производить уборку придомовой территории, подъездов, вестибюлей, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования многоквартирным домом в соответствии с действующими нормативами;
- з) обеспечивать предоставление в квартиру Собственника следующих коммунальных услуг: водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение, санитарная уборка придомовой территории, телеантенны, видео – наблюдение, услуг по вывозу твердых бытовых отходов.
- и) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;
- к) предоставлять Собственнику информацию об изменениях местного и федерального законодательства, тарифов и правил содержания жилищного фонда;
- л) вести технический паспорт на дом и земельный участок в соответствии требованиями законодательства РФ, а также бухгалтерскую и прочую документацию, самостоятельно или при помощи специализированных организаций;
- м) проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры.
- н) управляющая компания может быть наделена иными обязанностями, предусмотренными действующим законодательством и иными договорами.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. При обнаружении существенных недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию общего имущества Собственник вправе потребовать повторного выполнения работы (оказания услуги).

6. Срок действия и порядок расторжения Договора

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами;

6.2. Договор заключается сроком на 5 лет;

6.3. Если Собственником не принято решение о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях;

6.4. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Прочие условия

7.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, если они согласованы обеими сторонами и оформлены надлежащим образом.

7.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Адреса и подписи сторон

«Управляющая компания»

Общество с ограниченной
ответственностью

«Жилищно-Управляющая Компания»

187320, Ленинградская область,
Кировский район, г.Шлиссельбург,
ул.Староладожский канал д.5 корп.6
ОГРН 1104706000860
ИНН/КПП 4706030188/470601001
р/сч 40702810101006000219
в ОАО «Рускобанк» г.Всеголожск
БИК 044106725
Кор/сч 30101810200000000725

Генеральный директор

О.И.Вишнева/

«Собственник»

Данные скрыты в
соответствии
С Федеральным
законом от 27.07.2006
№ 152-ФЗ «О
персональных
данных»