

Договор управления многоквартирным домом № 24/1 по ул. Ломоносова

« 01 » февраля 2013 год

Великий Новгород

Общество с ограниченной ответственностью « Домовенок » именуемое в дальнейшем Управляющая компания , в лице директора Балякно Татьяны Константиновны , действующей на основании Устава с одной стороны , Собственники помещений в многоквартирном жилом доме 24/1 по ул. Ломоносова , в лице Председателя совета дома Петровой Любови Павловны, действующей на основании решения общего собрания , именуемые в дальнейшем « Заказчик » совместно именуемые стороны , заключили настоящий договор управления многоквартирным домом .

1. Общие положения

1.1 Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома № 24/1 по ул. Ломоносова

1.2 Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме .

1.3 При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией РФ , Гражданским кодексом РФ , Жилищным кодексом РФ , Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме , утвержденными Правительством РФ , иными нормативными и правовыми актами .

Термины , используемые в договоре :

Состав имущества – общее имущество многоквартирного дома , предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме , в том числе помещения в доме не являющиеся частями квартир и нежилых помещений : лестницы , лестничные площадки, коридоры, технические этажи , чердаки, подвалы, технические подполья , в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование , находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений 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.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей 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, террас.

Коммунальные услуги – холодное водоснабжение , отопление , водоотведение, электроснабжение

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

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

2 Предмет договора

2.1. Управляющая организация принимает на себя обязательства за вознаграждение совершать от имени и за счет собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных и иных услуг. Управляющая организация выполняет посредническую функцию, по поручению и на затраты собственника закупает для него коммунальные ресурсы у ресурсоснабжающих организаций. Управляющая организация обязуется принимать на свой расчетный счет платежи населения за коммунальные услуги и транзитом перечислять ресурсоснабжающим организациям.

2.2. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3 Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему договору

3. Права и обязанности сторон

3.1 *Управляющая организация обязана:*

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в доме в соответствии со сметой доходов и расходов (приложения 2 и 3).

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в т. ч.

- холодное водоснабжение
- водоотведение
- электроснабжение
- отопление

3.1.5. Вести и хранить документацию, полученную от управляющей ранее организации, в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №4 к настоящему договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников и нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.9. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором в течении одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.13. Обеспечить собственников информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах дома.

3.1.14. Направить собственникам жилого дома при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в доме.

3.1.15. Представлять отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течении первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а также размещать на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.17. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений на использование общего имущества собственников дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного

3.1.17. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений на использование общего имущества собственников дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей компании, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы, причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему договору.

3.1. 18. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в доме заключить договор страхования общего имущества дома за отдельную от настоящего договора плату.

3.1.19. Передать техническую документацию и иные, связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия договора или расторжения договора вновь выбранной управляющей организации, либо одному из собственников, уполномоченному общим собранием

3.2. *Управляющая организация вправе:*

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.3. В порядке установленных действующим законодательством, взыскивать с виновных суммы неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить к окончанию года предложения общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.3. *Собственники обязаны:*

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещения и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещения Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством до 30 числа месяца следующего за отчетным.

3.3.2. При не использовании помещения в Многоквартирном доме сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24ч.

3.3.3. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее собственникам помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.4. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме

3.4. *Собственник помещения имеет право:*

3.4.1. 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.

4. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего Договора устанавливается на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации (приложение № 2)

4.2 Цена настоящего Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества,
- стоимостью коммунальных ресурсов,

4.3. плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.5 В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.6. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет средств собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт,

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

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнения настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникшей в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

6. Порядок изменения и расторжения Договора.

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. в одностороннем порядке:

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

Собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

6.1.2. по согласованию сторон;

6.1.3. В судебном порядке;

6.1.4. в случае ликвидации Управляющей организации;

6.1.5. в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;

6.1.6. по обстоятельствам непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.2. при отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях

6.3 Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления одной стороне письменного уведомления.

6.4 В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре,

Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обстоятельств и урегулирования расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

7. особые условия

7.1. 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.

9 Срок действия договора

9.1. Договора заключен на 1 год и вступает в действие с 1 февраля 2013 года

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Приложения №№ 1, 2, 3, 4, являются неотъемлемой частью договора.

Реквизиты сторон

Управляющая организация :

Общество с ограниченной ответственностью « Домовенок»

Р/С 40702810743000000292

Отделение № 8629 Сбербанка России

ИНН / КПП 5321126460/532101001

ОГРН 1085321004724

Адрес : 173001 г. В. Новгород ул. Яковлева дом 13 каб. 4а

Тел.\ Факс 8 (816 2) 62 38 96

Директор



Балякно Т.К.



От имени собственников многоквартирного жилого дома 24/1 по ул. Ломоносова г. В.Новгород

Председатель совета дома



Петрова Л.П.