

Договор №05
управления многоквартирным домом

г. Зеленоградск

«20» 02 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МОЙ ДОМ», в лице Генерального директора Петроченкова Елена Викторовна, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая компания», и собственник помещения в жилом доме расположенного по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Лермонтова, д.4а кв. 5, **Никитина Светлана Петровна**, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в этом доме и лицам, которые пользуются помещениями в этом доме на законных основаниях.

1.2 Перечень услуг по управлению многоквартирным домом:

1.2.1 Заключение договоров управления с собственниками помещений.

1.2.2 Заключение договоров с обслуживающими организациями и организациями поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

1.2.3 Ведение и хранение договоров с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями и соглашений и договоров с собственниками помещений.

1.2.4 Начисление, сбор платы и проведение расчетов и платежей с собственниками помещений и организациями, поставщиками жилищно - коммунальных услуг.

1.2.5 Обеспечение контроля за состоянием мест общего пользования дома при выполнении собственниками квартир ремонтных работ.

1.2.6 Ведение бухгалтерской документации.

1.2.7 Прием собственников помещений по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества дома, рассмотрение заявлений, жалоб и предложений и выдача соответствующих справок о проживании.

1.2.8 Обеспечение взаимодействия с органами местной власти и обслуживающими организациями при выполнении функций управления и эксплуатации жилого дома.

1.2.9 Подготовка предложений для принятия решений общим собранием собственников помещений по вопросам содержания дома.

1.2.10 Организация ведение учета потребления горячей, холодной воды, электроэнергии, газа по показаниям общедомовых и квартирных счетчиков.

1.3 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

1.3.1 Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем водоснабжения, водоотведения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

1.3.2 Текущий ремонт электропроводки в подъезде дома, а так же в местах общего пользования.

1.3.3 Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, текущие ремонты внутридомовых инженерных сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации.

1.3.4 При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение текущих неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение сгонов, устранение засоров;

б) устранение текущих неисправностей в системах водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; осмотр и очистка вентиляей, задвижка и др.);

в) устранение текущих неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги и вентиляционных каналов;

ж) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

1.3.5. При подготовке дома к эксплуатации в осеннее - зимний период:

а) восстановление пепловой изоляции на трубопроводах в чердачных помещениях;

б) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и чердачных помещениях;

в) проверка вентиляционных каналов;

г) ремонт труб наружного водостока;

1.4. Санитарное содержание придомовой территории:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега – 1 раз в сутки;

- посыпка территории противогололедными реагентами – 1 раз в сутки;

- подметание территории в дни без снегопада – 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками – 1 раз в сутки;

- подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;

- уборка газонов – 1 раз в сутки;

- окашивание газонов в летний период;

1.5. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования по окончании гарантийного срока обслуживания дома застройщиком.

1.6. Перечень работ и услуг. Указанных в пункте 1.2. настоящего договора, может быть изменен по согласованию сторон.

1.7. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которая представляет Управляющая компания:

1.7.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение).

1.7.2. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

а) устранение засоров стояков и систем внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

1.8. Терминология:

1.3.1. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: Калининградская обл., г. Зеленоградск, ул. Лермонтова, д.4а, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.3.2. Управляющая компания - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставление коммунальных услуг.

1.3.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязанности по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному и текущему ремонту. Водоснабжению, водоотведению, газоснабжению. В отношении с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

1.3.4. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долей собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и

предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживание более одного помещения в данном доме оборудование, а так же крыши, ограждения несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного объекта, расположенные на указанном земельном участке.

Состав Общего имущества многоквартирного дома и около домового территории в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте строения.

1.3.5. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органов Управления многоквартирным домом является Управляющей.

2. Обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- Обеспечить выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- Обеспечить соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственности;

- Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

- созывать и проводить Общее собрание Собственников многоквартирного дома;

2.1.2. Заключать с Исполнителями договора о предоставлении Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению Собственника и членов его семьи, а так же для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащие Собственнику помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

2.1.3. При оказании Собственнику услуг по техническому и капитальному ремонту и заключением с Исполнителями договоров о проведении текущего и капитального ремонта руководствоваться действующим положениями, утвержденными Правительством РФ и/или Правительством соответствующего субъекта РФ.

2.1.4. Соответственно ставить в известность Собственника об изменениях тарифов (за 15 дней до даты выставления платежных документов).

2.1.5. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома о сроке начала капитального ремонта, необходимым объеме работ, стоимости материалов, порядке

финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.2 Управляющая компания имеет права:

2.2.1 В расчетный период (1 раз в месяц) снимать показания счетчиков в квартире Собственника, а так же 1 раз в 6 месяцев осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности пломб на них.

2.2.2 Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.3 В случае невнесения Собственностью платы в течение 3 месяцев Исполнитель соответствующего договора вправе произвести ограничение потребления этим Собственником ресурсов горячего водоснабжения, электроэнергии, газа в праве, установленном действующим законодательством.

2.2.4 По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив в известность о дате и времени осмотра.

2.2.5 На основании решения Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые и чердачные помещения многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развития хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с Уставом Управляющей компании.

2.2.6 На основании решения Общего собрания Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей компании.

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

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а так же правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.3.2. 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 общего имущества собственников жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 15 числа месяца, следующего за счетным.

2.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержание многоквартирного дома и придомовой территории.

2.3.4. Максимальная допустимая электрическая мощность приборов, оборудования и бытовых машин используемых собственником для удовлетворения бытовых нужд не должна превышать 1,57 кВт.

1. Собственник имеет права:

2.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме на ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

2.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

2.4.3. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательствами и иными нормативно – правовыми актами.

2.4.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3. Платежи по договору

3.1. Цена настоящего договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома. Плата за коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

Плата за содержание и ремонт многоквартирного дома включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется в соответствии с тарифными ставками, согласованными с Собственниками на основании собрания Собственников помещений многоквартирного дома и составляет 19,95 рублей за м².

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными на соответствующей территории субъекта РФ.

3.4. Размер платы за оказанные услуги, указанные в пунктах 3.3 настоящего договора может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

3.5. Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за десять дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

3.6. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющей компании не позднее 15 число месяца, следующего за расчетным.

3.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных УК не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.8. Неиспользованные 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, рассчитываемый исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденным Правительством РФ.

3.9. Изменение формы собственности на помещение, основания пользования помещением, образование или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

3.10. При предоставлении коммунальных услуг надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменения размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке установленным Правительством РФ.

4. Ответственность сторон

4.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненные многоквартирному дому в результате его действия или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

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

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

4.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшими в результате каких либо аварийных и иных ситуаций.

4.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них плату по настоящему договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, в праве в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

- 4.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 4.7. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления соответствующей территории в соответствии с действующим законодательством.
- 4.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компанией, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.9. 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 текущего ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим с действующим законодательством РФ.

5. Разрешение споров

- 5.1. Все споры и/или разногласия, которые могут 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.
- 5.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей компанией.
- 5.3. Претензии и/или жалобы могут быть предъявлены собственником в течение 30 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был знать о нарушении его права. Претензии и/или жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющей компанией не рассматриваются.

6. Условия и порядок расторжения договора

- 6.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.
- 6.2. Настоящий договор, может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии с ГК РФ.
- 6.3. После расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, уполномоченному Общим собранием Собственников.
- 6.4. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения настоящего договора с Управляющей компанией.
- 6.5. Отчуждение помещения новому собственнику не является основание для досрочного расторжения настоящего договора.

7. Организация Общего собрания Собственников

- 7.1. Решение о проведении очередного Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимает Управляющая компания.
- 7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания помещением информации на доске объявлений.
- 7.3. внеочередное Общее собрание Собственников может созываться по Инициативе 1 Собственника помещений. Собственники помещений в этом случае предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомление. Расходы по созыву внеочередного Общего собрания несут инициаторы его созыва.

8. Срок действия договора

- 8.1 Договор заключен на срок: один год, с даты подписания обеими сторонами.
- 8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его, действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9. Все приложения упомянутые в настоящем договоре, являются его неотъемленной частью.

- 9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.
- 9.3. Управляющая компания не имеет права передавать исполнение настоящего договора третьим лицам без письменного на то согласия Общего собрания Собственников. Управляющая компания вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам, которые должны быть заблаговременно одобрены Общим собрание Собственников помещений. Все ответственность по договору с третьими лицами лежит за Управляющей компанией.
- 9.4. Настоящий договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса РФ и решения Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома №01 от 11 марта 2011 г.
- 9.5. Условия настоящего договора определены Общим собрание собственников помещений жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений

10. Подписи сторон

Управляющая компания ООО «Управляющая Собственник Никитина Светлана Петровна компания «МОЙ ДОМ»
Г.Зеленоградск, ул.Тургенева, д.15
ИНН/КПП3918502264/391801001
ОГРН 1113926006797
р/с 40702810455080000058
в Калининградский РФ ОАО «Россельхозбанк»
к/с 30101810500000000878
БИК 042748878
Тел.моб. 800 735 2044

М.П.



Петроченкова Е.В.

/Никитина С.П.