

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

П.Ольмский

"_____ 200__ г.

ООО Управляющая компания "Айсберг+", именуемый в дальнейшем "Управляющий", в лице Генерального директора Плеханова Валерия Александровича, действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № _____ от _____ общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____), и собственник помещения: _____, именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник – _____, _____, _____, владеющее на праве собственности помещением по адресу: _____, 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 собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющий – организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по обслуживанию, ремонту дома и предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

1.3. Исполнитель – организация различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по организации предоставления жилищно-коммунальных услуг Собственнику. В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам помещения на праве общей долевой 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, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие 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.

1.5. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом – общее собрание Собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание "Управляющим" услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, организация коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам.

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

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприёмники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

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

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электрических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне – зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления (кроме внутриквартирных в приватизированных квартирах);

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно – измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории Касторенского района Курской области норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. 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 порядке.

3.4.3. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно – правовыми актами.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги, предоставленных поставщиками коммунальных услуг, согласно договору.

Плата за помещения и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату по управлению;
- плату за коммунальные услуги, согласно договоров поставщиков коммунальных услуг, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в Комитете по тарифам и ценам Курской области.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с показаниями счетчиков или по тарифным ставкам, установленными в Комитете по тарифам и ценам Курской области (согласно заключенных договоров с поставщиками коммунальных услуг).

4.4. Размер платы, указанный в ст. 4.2 – 4.3 настоящего Договора и обременение жилого или нежилого помещений может быть изменен на основании нормативно – правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Управляющий обязан информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов.

4.5. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. 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 граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.7. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

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

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

6.2. Отчуждение помещений новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация и технический паспорт, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такого любому собственнику или нотариусу на хранение.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается: председателем домового комитета по собственной инициативе или инициативе Управляющего; инициативной группой Собственников.

7.2. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

7.3. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись, либо заказными письмами с уведомлением.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- г) остекление и закрытие чердачных и слуховых окон;
- д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- и) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Технические осмотры и планово – предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в ст. 2.2 может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию которые предоставляет Управляющий:

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

- а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
- б) установка вставки для седла клапана, насадок к вентильной головке;
- в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;
- г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;
- д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;
- е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, с заменой неисправных полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;
- ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;
- з) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. После подписания настоящего договора:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать 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;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав Собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами в пределах "предмета договора" (п.2 настоящего договора);
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово – хозяйственной деятельности по данному дому;
- вести реестр Собственников и обновлять технический паспорт на дом, вести отдельный бухгалтерский учет по данному многоквартирному дому.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищно – коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять организацию финансирования расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

3.1.5. Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно – коммунальные услуги, согласно договоров с поставщиками коммунальных услуг.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение 3 месяцев подряд произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, теплоснабжения в порядке установленном действующим законодательством.

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

3.2.6. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять в пределах "предмета договора" (п.2 настоящего договора) интересы Собственника перед третьими лицами и судебных инстанциях.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. 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 многоквартирного дома.

3.3.2. 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 вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.

3.3.3. При недостатке денежных средств на текущий ремонт, в добровольном порядке, вносить недостающую сумму согласно долевой собственности, на основании решения собственников жилья данного дома.

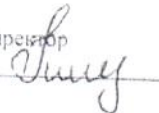
3.3.4. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом

- 8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
8.2. Договор заключен сроком на один год.
8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.
8.4. 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, какие были предусмотрены Договором.

"Управляющий":

Адрес:
п. Олымский,
ул. 20 лет Победы, дом 3
ИНН 4608005722
Р/с 40702810132110000026
Курский РФ
ОАО "Россельхозбанк" г. Курск
КПП 460801001

Генеральный директор
В.А. Плеханов



М.П.



"Собственник":

Адрес: _____

Паспортные данные (серия, №, кем выдан) _____
Документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение: _____
