

Общие положения

заключили настоящий договор о следующем:

2. Предмет договора.

2.12. Управление Домом включает:

3. Права и обязанности сторон

3.1.2. Помещается

1.12. Обратиться с жалобой на действия или бездействие Управляющей компании в государственные органы, ответственные

3.3.17. Обращаться к общему собранию собственников с предложением о наложении штрафных санкций при причинении одним из собственников ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

3.3.17. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

3.3.18. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию, ремонту, компенсации инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средства, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным.

3.3.19. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

3.4. Управляющая компания обязана:

3.4.1. Приступить к выполнению настоящего Договора в день его подписания.

3.4.3. Разрабатывать и реализовывать планы управления в соответствии с целями и задачами данного Договора.

3.4.3. Выполнять собственными или привлеченными силами услуги и работы по содержанию общего имущества Дома установленного существующим законодательством уровня качества и в установленные сроки.

3.4.4. Выполнять собственными или привлеченными силами работы по текущему ремонту общего имущества Дома установленного существующим законодательством уровня качества и в установленные сроки.

3.4.5. Контролировать деятельность исполнителей (подрядчиков и ресурсоснабжающие организации) по уровню качества, состава и объема работ и услуг; по своевременности их выполнения.

3.4.6. Обеспечивать непрерывную круглосуточную связь с аварийно-диспетчерской службой, регистрацию и своевременное исполнение заявок Собственника, связанных с исполнением настоящего Договора.

3.4.14. Производить аварийно-восстановительные работы в установленных существующими нормами и правилами сроков. Принимать меры по устранению причин аварий на объектах общего имущества Дома.

3.4.15. Поддерживать в необходимом санитарном состоянии все технические помещения Дома и прилегающую территорию, относящиеся к общему имуществу.

3.4.16. Принимать меры по исключению допуска в технические помещения посторонних лиц и лиц, не имеющих соответствующего допуска.

3.4.17. Вести регистрационный учет граждан, выдавать справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.4.18. Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 10 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет-лицевого счета Собственника в течение 5 дней.

3.4.19. Вести лицевой счет Дома для учета платежей всех жителей, их льгот, субсидий, дотаций на оплату жилья и коммунальных услуг.

3.4.20. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления актов о нарушении условий договора, об авариях, о качестве предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, причинении вреда имуществу Собственника.

3.4.22. Осуществлять подготовку и представлять предложения Собственников: о необходимости проведения капитального ремонта; по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение; по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения;

3.4.23. Производить текущий ремонт Дома

3.4.24. Обеспечивать своевременную оплату работ и услуг собственниками путем принятия соответствующих законных мер по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей за жилое помещение и коммунальные услуги. Обращаться в судебные органы с требованием о взыскании указанной задолженности с собственников.

3.4.25. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ, установленных нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

3.4.26. Уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома.

3.4.23. Разъяснять Собственникам последствия выполнения их решений по сокращению объемов и номенклатуры работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества по различным, зависящим от Собственника обстоятельствам, влекущим за собой невозможность завершения работ в срок и в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу дома в недопустимое состояние.

3.4.24. Производить начисление, сбор, распределение и в установленном Правительством Российской Федерации порядке перерасчет платежей Собственников или нанимателей помещений в многоквартирном доме за жилое (нежилое) помещение.

3.4.28. Вести бухгалтерскую и прочую документацию, самостоятельно или при помощи специализированных организаций.

3.4.29. Проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры, а также выдавать проживающим в доме гражданам расчетные документы и справки о размере занимаемых помещений другой необходимой гражданам информации в пределах представленных Собственниками полномочий.

3.4.30. Выполнять самостоятельно или с привлечением третьих лиц капитальный ремонт дома в случае принятия Собственниками соответствующего решения.

3.4.31. Оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные п.п. 3.4.3., 3.4.4., 3.4.5., 3.4.7., 3.4.8 настоящего Договора, а пределах средств фактически поступивших от собственников.

3.4.32. Проводить выбор подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе и на конкурсной основе, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2. Плата за коммунальные услуги, сбор которой осуществляется Управляющей компанией по поручению Собственника, включает в себя: плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и не является ценой дого-

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.

3.1.12. Самостоятельно заключать договоры на поставку услуг электро-, тепло- и водоснабжения.

3.1.13. Другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договорами.

3.2. Собственники обязаны:

3.2.1. Осуществлять оплату работ и услуг, предусмотренных данным договором в полном объеме и в установленные сроки по показаниям индивидуальных приборов учета. До 25 числа каждого текущего месяца передавать в Управляющую компанию

3.2.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищно-коммунальными требованиями. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-гигиенические требования, не засорять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.2.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.2.6. Допускать в помещение уполномоченных работников Управляющей компании и исполнителей работ (с документальным подтверждением) для осмотра технического состояния жилого помещения и инженерных коммуникаций, снятия показаний приборов учета (водо-, электро-, теплосчетчиков) и для выполнения работ на оборудовании общего пользования в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.2.5. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем и др.

3.2.6. Поддерживать в исправном состоянии помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. Бережно относиться к объектам благоустройства, оборудованию и иному оборудованию, находящемуся в нем, использовать инженерные коммуникации строго по назначению. Не допускать попадания и канализационный сток посторонних предметов, которые могут повлечь засорение канализационной системы. При обнаружении неисправностей мер к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей компании.

3.2.7. Сообщать Управляющей компании о замеченных неисправностях инженерного оборудования и конструкций здания, а также об открытых чердаках, ложах, входах в подвал, о проникновении посторонних лиц в технические помещения, не относящихся к общему имуществу.

3.2.11. Содержать в чистоте и порядке помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства.

3.2.12. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме, объекты благоустройства, порядок, установленный действующими нормативными актами. Уведомить Управляющую компанию о решении произвести перепланировку или переустройство жилого помещения.

3.2.11. Допускать в заранее согласованное Сторонами время в занимаемое помещение работников Управляющей компании, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в нем, для выполнения ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.12. Осуществлять оплату работ выполненных Управляющей компанией по устранению аварий на элементах систем отопления, холодного горячего водоснабжения принадлежащих Собственнику на устранению аварий на элементах систем отопления, холодного горячего водоснабжения принадлежащих Собственнику в соответствии с п. 3.4.9 согласно акта выполненных работ подписанного представителями и Собственником (его законным представителем).

3.2.12. Исполнять решения общего собрания собственников.

3.2.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами, применительно к данному договору.

Права и обязанности Управляющей компании:

3.3. Управляющая компания вправе:

3.3.1. Самостоятельно распоряжаться денежными средствами, поступающими от Собственника, для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.3.2. Самостоятельно (либо через уполномоченные организации) осуществлять сбор денежных средств Собственника за услуги и работы, предусмотренные данным Договором, на свои расчетные счета или в кассу.

3.3.3. Самостоятельно проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору.

3.3.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации (водоотведения) и электроснабжения в помещении Собственника.

3.3.6. С согласия собственников предоставлять дополнительные услуги при условии полной оплаты данных услуг со стороны собственников. Денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей компании и используются ею самостоятельно.

3.3.7. Обращаться в Органы местного самоуправления с предложениями об инвестировании средств в объекты общего имущества Дома, в том числе на капитальный ремонт.

3.3.8. Подготавливать и представлять на рассмотрение собственникам помещений в Доме предложения по коммерческому использованию объектов общего имущества с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание.

3.3.9. В установленном законом порядке взыскивать с виновных лиц, ущерб, причиненный общему имуществу Дома.

3.3.12. Выполнять работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц.

3.3.13. Осуществлять контроль деятельности подрядчиков, соблюдения подрядчиками уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров.

3.3.12. Требовать от нанимателей и собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

3.3.13. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги, а также выполненных работ в рамках настоящего договора.

3.3.14. Сдавать в аренду подвалы, чердачные и иные помещения, а также их части, земельный участок, части крыш, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание.

вора, а подлежит перечислению ресурсоснабжающим организациям.

4.3. Размер платы за содержание, ремонт помещения и управление устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг) по эксплуатации жилищного фонда, установленными правовыми актами органов местного самоуправления.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. Размер платы за оказанные работы и услуги, обслуживание жилого или нежилого помещения и местного самоуправления может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти жилищно-коммунальное обслуживание и плата за жилое помещение указывается в лицевых счетах.

4.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (листанций), представленных не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Неиспользование собственниками, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги по настоящему договору. При временном отсутствии граждан, зарегистрированных в помещении, вносение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующими нормативными актами.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Сторон.

5.1.3. Собетник и Управляющая компания несут ответственность по исполнению настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.4. Собетник и Управляющая компания не несут ответственность по исполнению настоящего Договора:

- если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным исполнение обязательств;

- если неисполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, попавшая под влияние непреодолимой силы, обязана письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 5 календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. При отсутствии своевременного уведомления виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не уведомлением.

5.2. Ответственность Управляющей компании.

5.2.5. Управляющая компания несет ответственность в виде возмещения убытков, причиненных невыполнением и (или) ненадлежащим выполнением своих обязательств.

5.2.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая компания обязана провести перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с существующими Правилами изменения размера платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.2.7. Управляющая компания не несет ответственности перед Собетником и не компенсирует причиненный материальный ущерб имуществу Собетника за неисполнение настоящего договора в случае, если материальный ущерб причинен самим Собетником или аварийными происшествиями, не по вине Управляющей компании или не по вине ее работников.

5.2.8. Если материальный ущерб общедомовому имуществу причинен действием организации (физическим лицом), производя инженерными сетями Дома, а также в случае установления фактов вандализма, умышленной порчи общего имущества, при установлении виновного, Управляющая компания восстанавливает причиненный ущерб за счет виновных лиц.

5.3. Ответственность Собетника.

5.3.1. Граждане, виновные в порче общего имущества и помещений Дома, несут ответственность в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации и законодательством об административных нарушениях.

5.3.4. Граждане, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации и законодательством об административных нарушениях.

5.3.5. Собетник полностью возмещает убытки Управляющей компании и третьим лицам, возникшие вследствие неисполнения Собетником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для проведения необходимых работ по обслуживанию дома.

Время допуска в жилое помещение Собетника представителей Управляющей компании должно быть заранее согласовано. Работники аварийной службы допускаются в любое время.

5.3.4. В случае несения в установленном настоящим договором срок платы за жилищные услуги Собетник уплачивает пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собетника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и несения за них платы по настоящему договору Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собетника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6. Порядок осуществления контроля выполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему договору.

6.1. Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года по решению общего собрания Собетников, представляет уполномоченному представителю отчет о выполнении обязательств по настоящему договору за предыдущий год.

7. Срок действия, изменение и расторжение Договора

7.1. Договор заключается сроком на 5 лет с момента подписания настоящего Договора. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока, его действие считается продленным на тот же срок и на тех же условиях (п. 6 ст. 162 ЖК РФ). Действие настоящего договора распространяется на взаимоотношения сторон, возникшие до его заключения, т.е. с даты приема дома в управление.

7.2. Договор может быть изменен или расторгнут по истечении срока или досрочно.

7.3. Изменение или расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским законодательством РФ.

7.4. Изменение Договора.

7.4.1. Договор может быть изменен:

- по Решению общего собрания Собетников;

- в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собетника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в договоре;

7.4.4. вследствие существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

Сторона, желающая изменить Договор, должна заявить об этом другой Стороне в письменном виде за 30 дней и подготовить проект изменения Договора.

7.4.5. Любые изменения настоящего Договора рассматриваются Сторонами в течение одного месяца с момента поступления предложения об изменении Договора и оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью Договора.

7.5. Расторжение Договора.

7.5.1. Договор может быть расторгнут в случаях;

- истечения срока действия;
- изменения способа управления многоквартирным домом;
- ликвидации Управляющей компании;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

7.5.2. Сторона, желающая расторгнуть Договор, должна заявить об этом другой Стороне за два месяца до даты расторжения Договора в письменном виде.

7.5.3. При расторжении Договора Стороны обязаны урегулировать вопросы погашения взаимных денежных обязательств в соответствии с существующим законодательством Российской Федерации. В том числе при досрочном расторжении Договора Управляющая компания истребует имеющуюся задолженность Собственника в установленном законодательными и нормативными актами порядке. Собственники обязаны возместить Управляющей компании затраты, которые компания понесла вследствие выполнения по решению собственников ремонтных работ в счет будущих платежей.

7.5.7. Независимо от причин расторжения настоящего Договора Стороны обязаны исполнять свои обязательства до момента окончания действия настоящего Договора.

7.5.8. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива в течение календарного года с момента принятия такого решения не является основанием для расторжения Договора с Управляющей компанией.

7.5.9. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора. Прежний собственник оплачивает жилищно-коммунальные услуги до даты заключения договора на управление многоквартирным домом новым собственником.

8. Заключительные положения

8.5. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании собственников.

8.7. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй - у Управляющей компании.

8.8. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9. Юридические адреса и подписи сторон

10. В случае изменения адреса и (или) реквизитов, изменившая адрес и (или) реквизиты Сторона должна уведомить другую сторону в письменной форме в течение 10 дней с момента таких изменений.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

ООО УК «Жилищник»

г. Ачинск, ул. Декабристов, 56,
ИНН 2443040060/КПП 244301001

ОГРН 1122443000998,

р/с 40702810736000032346,

в Красноярской дирекции ЗАО КБ «Кедр»,

к/с 30101810300000000415,

БИК 040407415,

Тел. (39151) 7-10-80

Собственник:



Щиряева Т.А.