

ДОГОВОР №
управления многоквартирным жилым домом №16 по ул. 8 – е Марта, г. Щёлково

г. Щёлково

«04» января 2007г.

Собственники жилого дома №16 по ул. 8 Марта, г.Щёлково, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и ООО «Жилсервис-А», в лице директора Строгановой Надежды Владимировны, действующей на основании Устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания №1 от 04.01.2007 г.), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Управляющая организация, действующая от имени, в интересах и по поручению Собственников, обязуется за плату в течение срока, установленного настоящим договором, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества жилого Дома, а также от имени и по поручению, за счет «Собственников» «Управляющая организация» принимает обязанность заключить договоры энергоснабжения (теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения). «Управляющая организация» осуществляет иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

1.2. В состав общего имущества собственников помещений данного Дома (Приложение №1) входят помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом Доме в том числе: межквартирные лестничные площадки; лестницы, лифтовые и иные шахты; коридоры; технические этажи; чердаки; подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование (технические подвалы); крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, обслуживающие более одного помещения; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения; земельный участок, на котором расположен Дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке в границах по периметру здания, 10 метров от отступки здания, если иная площадь территории не закреплена и не оформлена собственниками помещений в установленном законом порядке.

1.3. Конкретный состав и объем работ по содержанию и ремонту, а также их периодичность устанавливаются в соответствии с Приложениями к настоящему Договору. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, в части, пропорциональной фактическому поступлению денежных средств в качестве платы за содержание и ремонт жилого помещения от «Собственников» Дома.

2. Обязанности сторон по договору.

2.1. Общие обязанности сторон в течение срока действия настоящего договора:

2.1.1. Совместными усилиями создавать необходимые условия для проживания.

2.2. Обязанности «Управляющей организации»:

2.2.1. В течение срока действия настоящего договора оказывать «Собственникам» услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома в соответствии с правилами, нормами, стандартами, обеспечивающими безопасность жизни и здоровья проживающих граждан, сохранность общего имущества Дома и охрану окружающей среды, пропорционально денежным средствам, поступившим от «Собственников»;

2.2.2. Принимает на себя обязательства в установленном законодательством порядке по поручению и за счет «Собственников» заключить договоры энергоснабжения (теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения) с соответствующими энергоснабжающими организациями (к сетям которых присоединены энергопринимающие устройства, находящиеся в общей долевой собственности у собственников помещений) а также принимает обязательства по осуществлению в интересах собственников

контроля за количеством и качеством холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения и соблюдению параметров теплоснабжения;

2.2.3. Вести соответствующую техническую и иную документацию в отношении Дома и придомовой территории;

2.2.4. Рассматривать обращения и заявления «Собственников» по вопросам оказания жилищных услуг в соответствии с Законом МО №76/99-ОЗ от 02.11.1999г.;

2.2.5. Обеспечить паспортное обслуживание «Собственников» Дома;

2.2.6. Обеспечить прием платежей за жилищные услуги через кассу «Управляющей организации»;

2.2.7. Производить расчет, начисление и перерасчет платежей за жилищные услуги «Собственникам»;

2.2.8. Выдавать собственникам помещений расчетные документы за оказываемые услуги.

2.2.9. В соответствии с Порядком, утвержденным Главой ЦДМР №1291 от 25.06.2003г. и ИП РФ №530 от 31.08.06г. обслуживать за дополнительную плату (п.3.1) индивидуальные приборы учета водопотребления и электропотребления, установленные в квартире «Собственника», и являющиеся, в соответствии с ИП РФ №491 от 13.08.06г., его личным имуществом. Обслуживание водосчетчиков включает в себя:

- Проверку правильности показаний приборов учета – 1 раз в 6 месяцев;
- Сверку расчетов;
- Проверку наличия пломб;
- Устранение течей в соединениях (по заявке «Собственника»);
- При наличии фильтров, прочистка фильтров (по заявке «Собственника»);
- Замена приобретенного «Собственником» прибора учета в случае неисправности(по заявке «Собственника»).

Обслуживание электросчетчиков включает в себя:

- Проверку правильности показаний приборов учета – 1 раз в 6 месяцев;
- Сверку расчетов;
- Проверку наличия пломб;
- Профилактический ремонт (по заявке «Собственника»).

2.2.10. Осуществлять контроль за соблюдением собственниками и владельцами помещений жилого дома своих обязательств по использованию помещений и платежам.

2.2.11. При расчетах с собственниками помещений учитывать льготы, установленные действующим законодательством, при условии предоставления соответствующих документов.

2.2.12. Ежегодно единоновременно на общем собрании собственников жилых помещений Дома представлять отчет о выполнении условий договора, содержащий информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ. В случае отсутствия кворума информация размещается на доске объявлений в Доме.

2.3. Права «Управляющей организации»

2.3.1. Самостоятельно принимать решения о заключении договоров со специализированными организациями и предприятиями на выполнение работ, связанных с ремонтом, техническим содержанием и обслуживанием Дома.

2.3.2. Прекращать предоставление услуг и выполнение работ, или уменьшать периодичность и перечень услуг и работ, в случае допущения собственниками Дома просрочки оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, а также прочих платежей, свыше трех месяцев;

2.3.3. Вести судебную-претензионную работу по взысканию задолженности за оплату жилищно-коммунальных услуг.

2.3.4. Вести контроль за количеством проживающих граждан в жилых помещениях, потреблением жилищно-коммунальных услуг и выполнением «Собственниками» условий настоящего договора и договоров по содержанию и эксплуатации жилого дома.

2.3.5. Иметь доступ в жилое помещение «Собственников» для осмотра его технического состояния, осмотра санитарно-технического и иного оборудования, проведения необходимых ремонтных работ.

2.3.6. При нарушении «Собственниками» законных прав и интересов соседей, а также использования им помещений не по назначению «Управляющая организация» вправе обратиться в органы местного самоуправления для применения мер предусмотренных ст. 293 ГК РФ.

2.3.7. При выявлении фактов проживания в квартирах собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и не внесении за них платы за пользование жилищно-коммунальными услугами, «Управляющая организация» вправе взыскать с «Собственника» понесенные убытки.

2.4. Обязанности «Собственников»:

2.4.1. Обеспечивать сохранность общего имущества Дома;

2.4.2. Соблюдать действующее законодательство РФ: Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, Правила технической эксплуатации жилья, утвержденные Постановлением Правительства №170 от 27.09.2003г., Правила содержания общего имущества, утвержденные Постановлением Правительства №491 от 13.08.2006г., правила пожарной безопасности, другие правила и нормы, установленные действующим законодательством, а также нормативные документы органов местного самоуправления.

2.4.3. Своевременно не позже 10 числа месяца, следующего за отчетным вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, а также содержание, ремонт жилья и другие платежи.

2.4.4. Осуществлять оплату расходов по эксплуатации и ремонту помещений, находящихся в общей долевой собственности пропорционально доле собственности.

2.4.5. Нести обязанности по договорам теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, заключенным Управляющей организацией от имени и за счет собственников с Энергоснабжающими организациями.

2.4.6. Несут другие обязанности, установленные законодательством РФ.

2.5. Права «Собственников»:

2.5.1. Требовать качественного предоставления жилищных услуг, предусмотренных настоящим Договором.

2.5.2. Вносить предложения и дополнения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту Дома, пересматривать в случае необходимости размер платы за содержание и ремонт жилья путем принятия решения на общем собрании собственников жилых помещений Дома.

2.5.3. Совершать с имуществом, принадлежащим на праве собственности все сделки, не запрещенные действующим законодательством.

2.5.4. Требовать в установленном порядке от «Управляющей организации» снижение платежей за некачественно предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

2.5.5. В установленном порядке требовать возмещения убытков и морального вреда, понесенных по вине «Управляющей организации».

3. Расчеты по Договору.

3.1. Цена Договора определяется исходя из стоимости жилищных услуг, установленной на момент заключения Договора в соответствии с Решением органов местного самоуправления.

За предоставляемые услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества жилого дома (общее имущество включает в себя чердаки, подвалы, находящееся в них инженерное и иное оборудование, стены, крышу, лестничные клетки, лифты, шахты, придомовую территорию, инженерные сети), а также за коммунальные услуги (включают в себя холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, центральное отопление, электроснабжение) «Собственники» вносят плату ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по тарифам и ставкам утвержденным органами местного самоуправления. В случае просрочки платежа «Управляющая организация» имеет право начислить «Собственникам» пени в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки платежа.

Цена Договора может быть изменена в сторону увеличения по решению «Собственников» на общем собрании, либо «Управляющей организации» в случае изменения регионального стандарта стоимости жилищных услуг, внесения изменений в законодательные акты Российской Федерации, изменения бюджетных ассигнований на предоставление льгот и субсидий гражданам и другим основаниям, не зависящим от воли «Собственников» и «Управляющей организации», а также по соглашению между «Собственниками» и «Управляющей организацией» в случае отказа «Собственников» от дополнительных видов услуг.

Оплату за обслуживание (п.2.2.10.) водяных приборов учета и стоимость обслуживания электросчетчиков, установленных в квартире, «Собственники» вносят дополнительно на основании калькуляции, представленной «Управляющей организацией». Стоимость обслуживания приборов учета пересматривается один раз в год. Показания приборов учета, не обслуживаемых «Управляющей организацией» не принимаются к расчетам. Начисление производится по общедомовому прибору учета исходя из количества проживающих в квартире человек.

Стоимость обслуживания устанавливается в соответствии с калькуляцией разработанной «Управляющей организацией».

Оплата за капитальный ремонт производится в соответствии с Решением органов местного самоуправления. Последующий пересмотр ставки устанавливается на основании решения органов местного самоуправления и является обязательным к уплате платежом.

3.2. Оплата услуг за содержание и ремонт жилья, а также за дополнительные работы и услуги, предоставляемые «Управляющей организацией», производится «Собственниками» через банковские учреждения и кассу «Управляющей организации», на основании выставленных счетов-квитанций.

3.3. Прием платежей от «Собственников» за электроснабжение и жилищно-коммунальные услуги производится по квитанциям, находящимся у «Управляющей организации».

3.4. Оплата за капитальный ремонт производится на основании решения органов местного самоуправления и нормативных документов МО и РФ.

3.5. Льготные категории «Собственников» своевременно предоставляют необходимые документы в соответствующие учреждения для начисления льгот и субсидий.

4. Ответственность сторон.

4.1. «Управляющая организация» и «Собственники» обязаны возместить друг другу все убытки, возникшие вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством РФ.

4.2. «Управляющая организация» не отвечает за сохранность, техническое состояние, пожарную безопасность мест общего пользования дома, незаконно занятых «Собственниками» под кладовки и другие личные цели.

4.3. «Управляющая организация» и «Собственники» освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой сил, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. «Управляющая организация» и «Собственники» обязаны немедленно известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств.

5. Особые условия.

5.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющим не оговоренных настоящим договором работ, в том числе возникших по объективным причинам, связанных с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине «Управляющей организации», покрываются «Собственниками» дополнительно.

6. Срок действия Договора.

6.1. Договор вступает в силу с 04 января 2007 года и действует в течение 5 лет до 04 января 2012 года.

6.2. При отсутствии заявления «Управляющей организации» или «Собственников» о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7. Изменение и расторжение Договора.

7.1. Основанием прекращения действия Договора является уведомление «Управляющей организации» «Собственниками» за 1 (один) месяц до даты расторжения Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут по соглашению между «Управляющей организацией» и «Собственниками» с их предварительным уведомлением друг друга не менее чем за 30 дней.

7.3. Договор подлежит прекращению по требованию «Собственников» в случае образования товарищества собственников жилья, при этом «Управляющая организация» прекращает исполнение своих обязательств по настоящему договору по истечению 30 дней после получения уведомления от собственников.

7.4. В случае изменения действующего законодательства, действующих норм и правил, оказывающих существенное влияние на надлежащее исполнение обязательств по Договору,

Договор подлежит изменению по инициативе «Управляющей организации» или «Собственников». Все изменения оформляются дополнительным соглашением с приложением Протокола общего собрания собственников помещений.

8. Рассмотрение споров.

8.1. Все споры по настоящему Договору разрешаются путем переговоров между «Управляющей организацией» и «Собственниками».

9. Особые условия.

9.1. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для «Управляющей организации» и «Собственников». Оба экземпляра хранятся в «Управляющей организации». По просьбе Собственника ему безвозмездно одновременно выдается копия Договора без Приложений. Повторная копия выдается за плату, определенную «Управляющей организацией» на основании Калькуляции за ксерокопию документов.

9.3. Отношения между «Управляющей организацией» и «Собственниками», не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

«Управляющая организация»: ООО «Жилсервис-А»

г. Щелково, 1-й Советский пер., 2А
ИНН 5050039669, р/с 40702810506000240924, к/с 30101810900000000181
в Щелковском филиале банка «Возрождение», БИК: 044525181

Директор



Н.В.Строганова

М.П.