

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА

по адресу:

г. Находка, ул. Маяковского, дом № 22

г. Находка

«21» апреля 2009 г.

ООО «Горжилуправление-7», лице директора МУП «Горжилуправление» Рогова Александра Борисовича, действующего на основании Договора по управлению, Устава МУП «Горжилуправление» и Устава ООО «Горжилуправление-7» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны и Администрация Находкинского городского округа, действующая в интересах муниципального образования НГО, в лице заместителя главы Находкинского городского округа Мацковского Сергея Александровича, являющейся собственником помещений по адресу Приморский край, город Находка, улица Маяковского, дом 22, квартир №№ 1,2,5,13,14,17,18,19,21,23,25,32, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании доверенности № 1.31-04/1 от 1 января 2009 года, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от « 21 » апреля 2009 г. (протокол № 1 от « 21 » апреля 2009 г.);

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), и иными положениями законодательства Российской Федерации;

1.4. Настоящий договор предусматривает оказание коммунальных услуг Управляющей организацией: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение с момента заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями. До момента заключения указанных договоров Управляющая организация представляет и отстаивает интересы Собственника перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам бесперебойной подачи в помещение Собственника коммунальных ресурсов надлежащего качества в необходимых объемах.

2. Предмет договора.

2.1. Предметом Договора является управление общим имуществом многоквартирного дома, расположенным по адресу: ул. Маяковского, 22

Год постройки	1957
Общая площадь многоквартирного дома, м ²	829
Общая площадь помещения собственника, м ²	286,36

2.2. В соответствии с настоящим Договором Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную деятельность, направленную на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома: 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, 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 помещения и обслуживающее более одного помещения, придомовая территория с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовой территории (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

Общая площадь помещений, находящейся в общей долевой собственности, м ²	32,8
Общая площадь крыши дома, м ²	777
Общая площадь технических этажей, чердаков, м ²	598,1
Общая площадь подвалов, имеющих инженерные коммуникации, м ²	нет
Наличие пассажирского и грузового лифтов	нет
Наличие мусоропровода	нет

2.5 Состав и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 1 к настоящему договору.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1 Управлять общим имуществом жилого многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2 Производить работы и оказывать услуги по настоящему Договору самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

3.1.3 Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства с момента передачи такой документации обслуживающими организациями и поставщиками коммунальных услуг, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.4 Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома.

3.1.5 Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 1 к настоящему Договору. Решения по проведению иных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за дополнительную плату за подписью обеих Сторон.

3.1.6 Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7 Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.8 Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. Договора, обеспечивая выставление счета до 06 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.9 Производить сбор установленных в п. 4.1. Договора платежей.

3.1.10 Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.11 Организовать работы по ликвидации аварий общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.12. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.13. Вести лицевой счёт на дом, в котором отражаются все платежи, осуществляемые собственниками данного дома по настоящему договору.

3.1.14 Ежегодно отчитываться о выполнении договора управления по дому перед общим собранием собственников за прошедший год.

3.1.15 Управляющая организация обязана выполнять решения, принятые общим собранием собственников многоквартирного дома относительно организации обязательств по настоящему договору, за плату обеспечивающую выполнение принятых решений.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1 Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки согласно Приложению № 1, определять порядок и способ выполнения работ по управлению общим имуществом многоквартирного дома, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии для выполнения отдельных видов работ и оказания услуг.

3.2.2 Организовывать и проводить проверку технического состояния общего имущества в помещениях Собственника.

3.2.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.4 Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.5 Выступать с предложением к Собственникам о необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, его инженерного оборудования и устройств, о необходимом объеме таких работ, сроке начала капитального ремонта, стоимости материалов и других условий, связанных с проведением капитального ремонта для утверждения общим собранием собственников многоквартирного Дома.

3.2.6 Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности и пломб в заранее согласованное с собственником (потребителем ресурсов) время.

3.2.7 При необходимости проведения текущего ремонта и недостаточности собранных средств по статье «Текущий ремонт» инвестировать собственные денежные средства Управляющей организации на ремонт общего имущества многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками путем удержания средств Управляющей организацией по статье «Текущий ремонт».

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке и сроки оплачивать предоставленные по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться порядком и условиями Договора.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно - гигиенические, экологические, архитектурно - градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о смене Собственника, Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.

3.3.4 Допускать в помещение Собственника специалистов Управляющей организации и организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а так же контроля за их эксплуатацией и в целях ликвидации аварий.

3.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.3.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления, и в необходимых случаях, согласования с Управляющей организацией.

3.3.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.9. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.3.11. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, осуществлении перепланировки и переустройства принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.12. Использовать жилое помещение только для проживания. Содержать в чистоте и порядке жилое и подсобное помещение, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

3.3.13. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.14. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать достоверную информацию о состоянии общего имущества многоквартирного дома, необходимых ремонтных работах.

3.4.2. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства от 13.08.2006 N 491

3.4.4. Получать достоверную информацию о финансово- хозяйственной деятельности по дому.

3.4.5. Осуществлять контроль за своевременным и качественным оказанием услуг и выполнением работ Управляющей организацией.

3.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

4. Цена и порядок расчетов.

4.1. Стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается соразмерно площади отдельного жилого помещения, и определяется как произведение размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. метр и размера общей площади жилого (нежилого) помещения.

4.2. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме установлен на срок один год на общем собрании собственников помещений многоквартирного.

4.3. Размер платы по договору не может быть изменен в течении одного года с момента вступления договора в силу.

4.4. Оплата услуг по настоящему договору вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.5. Оплата услуг по настоящему договору вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Собственнику Управляющей организацией в соответствии с п. 3.1.8. настоящего договора.

4.6. Неиспользование Собственником помещений не является основанием для не внесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

4.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно, изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа.2006 г. № 491.

4.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Размер платы за капитальный ремонт и другие работы, не предусмотренные настоящим Договором, определяется согласно утвержденной на общем собрании Собственников многоквартирного дома смете.

5. Ответственность сторон.

5.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2 Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине.

5.3 Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, несет Управляющая организация.

5.4 В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой учетной ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после, наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты услуг.

5.5 Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, в соответствии с действующим законодательством.

5.6 Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Особые условия.

6.1 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.

6.2 Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Ответ по существу претензий (жалобы) Собственнику Управляющей организацией должен быть дан не позднее 2-х недель с момента её получения.

7. Форс-мажор.

7.1 При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств, продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Срок действия Договора.

8.1 Настоящий Договор заключен на срок с **01.06.2009 г. по 01.06.2010 г.** и считается пролонгированным на тот же срок, если собственниками на общем собрании не принято решение о прекращении договора.

8.2 Договор считается пролонгированным на следующий срок при условии, если ни одна из сторон не заявит о желании расторгнуть настоящий договор за 30 дней до даты окончания срока его действия

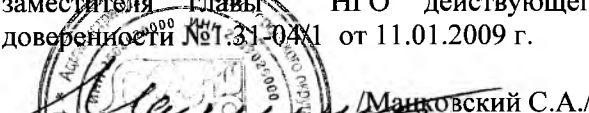



8.3 Изменение и (или) расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.3. Изменения к Договору действительны, если они сделаны в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

8.4. По всем вопросам, неурегулированным настоящим договором стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.5. Договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из сторон.

9. Подписи Сторон:

<p>Собственник (представитель собственника) Администрация НГО, действующая в интересах муниципального образования НГО в лице заместителя главы НГО действующего по доверенности №1.31-04/1 от 11.01.2009 г.</p> <p> М.П.  Манзковский С.А./</p>	<p>Управляющая организация: ООО «Горжилуправление-7» . Адрес: г. Находка, Кольцевая, 70</p> <p>Директор МУП «Горжилуправление»  М.П.  /А.Б.Рогов/</p>
--	--