

40

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 21
многоквартирным домом № 40
по ул. Ленинградская в г. Катав-Ивановске

г. Катав-Ивановск

01 декабря 2007 г.

Собственники многоквартирного дома № 40 по ул. Ленинградская, в г. Катав-Ивановске, именуемые в дальнейшем «Собственники» по списку, являющемуся Приложением № 2 к настоящему договору, действующие на основании правоустанавливающих документов на жилые помещения, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Катав-Ивановскжилкомхоз», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Фортыгина Александра Геннадьевича, действующего на основании Устава с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется обеспечить оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме № 40 по ул. Ленинградская в г. Катав-Ивановске, обеспечивать предоставление надлежащих коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение) Собственникам и иным Пользователям, на законных основаниях пользующимся помещением (ями) Собственников, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Собственники (Пользователи) обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий договор заключен сторонами на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Организовать техническое обслуживание, ремонт и содержание общедомового имущества, обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО), вывоз твердых бытовых отходов (ТБО), связанных с деятельностью «Собственников» многоквартирного дома № 40 по ул. Ленинградская в г. Катав-Ивановске.

Перечень выполняемых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением №1 к настоящему Договору. Объем выполняемых работ ограничивается количеством средств, оплаченных собственниками дома на указанные цели. Работы по текущему ремонту производятся в соответствии с планом и после согласования с собственниками помещений (лицом, уполномоченным собственниками, домовым комитетом или др. органом управления домом).

2.1.2. Организовать обеспечение коммунальными услугами (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение) потребителей, находящихся в многоквартирном доме, переданном в управление Управляющей организации, в соответствии с требованиями, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г., в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.3. Контролировать полноту и качество предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством, осуществлять проверку экономической обоснованности применяемых подрядчиками и поставщиками цен и тарифов, их согласование.

2.1.4. Вести реестр плательщиков за жилье и коммунальные услуги, начисление платы за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот и субсидий, предоставление льгот на оплату жилищно-коммунальных услуг, сбор платежей от потребителей услуг, первичный паспортный учет, расчеты с поставщиками жилищных и коммунальных услуг.

2.1.5. Вести прием граждан, рассматривать заявления, предложения и жалобы по содержанию жилищного фонда и предоставляемых населению коммунальных услуг, вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения.

2.1.6. По требованию потребителя направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества с составлением соответствующего акта.

- 2.2. Управляющая организация имеет право:
- 2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
 - 2.2.2. Заключать от своего имени по поручению Собственников договоры с ресурсоснабжающими организациями, с целью обеспечения коммунальными услугами Собственников в многоквартирном доме.
 - 2.2.3. Заключать договоры с подрядными организациями, определяя условия договоров в соответствии с положениями действующего законодательства, нормативно-правовыми актами направленными на улучшение технического состояния многоквартирного дома.
 - 2.2.4. Самостоятельно устанавливать методы и способы обеспечения выполнения обязательств настоящего Договора, а также организацию содержания многоквартирного дома, начислять и принимать пени в размерах, установленных Жилищным кодексом РФ с лиц, несвоевременно или не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 2.3. Собственники обязуются:
- 2.3.1. Передать многоквартирный дом № 40, по ул. Ленинградская в г. Катав-Ивановске для выполнения хозяйственной деятельности по управлению с момента заключения настоящего договора.
 - 2.3.2. В течение 30 дней со дня подписания настоящего Договора предоставить Управляющей организации необходимую информацию, материалы и документы о физических лицах и организациях, являющихся на момент заключения данного договора потребителями услуг, а также иные документы, связанные с осуществлением функций по управлению многоквартирным домом, переданным Управляющей организации.
 - 2.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
 - 2.3.4. Предоставлять Управляющей организации сведения об изменении количестве граждан, проживающих в жилых помещениях и о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов для расчета размера платы за коммунальные услуги.
 - 2.3.5. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ.
 - 2.3.6. Соблюдать следующие требования:
 - соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
 - без согласования переустройства в порядке, установленном гл.4 ЖК РФ не производить перенос инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
 - не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых и нежилых помещений, помещений общего пользования или конструкций многоквартирного дома;
 - не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.
 - 2.3.7. В случае возникновения аварийной ситуации обращаться в организацию, непосредственно занятую обслуживанием многоквартирного дома.
 - 2.3.8. Избрать из своего состава или уполномочить иное лицо для сотрудничества с управляющей организацией по всем вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.
- 2.4. Собственники имеют право:
- 2.4.1. Контролировать соблюдение норм и правил оказания жилищно-коммунальных услуг в ходе выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.
 - 2.4.2. Требовать корректировки размера платы за коммунальные услуги, в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при временном отсутствии Потребителей в месте проживания в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3. Порядок расчетов по настоящему договору

- 3.2. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных органами местного самоуправления тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.4. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании квитанции Управляющей организации. В квитанции указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

3.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

3.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

3.7. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

3.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

3.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору, заключенному на основании локального сметного расчета, утвержденного собственниками. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

3.10. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим Законодательством РФ и настоящим договором.

4.2. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 3 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в квитанции, ежемесячно предъявляемой Управляющей организацией. Пеня подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг.

4.3. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе взыскать с него понесенные убытки.

4.5. Потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустойки в соответствии с законодательством о защите прав потребителей при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в предусмотренных законом случаях.

