

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Псков

«31» августа 2007г.

ООО «Управляющая компания «Новый мир», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Лебедева Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, в лице уполномоченного представителя Воробьевой Валентины Васильевны, действующей на основании Протокола № 3 общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Псков, ул. майора Доставалова, дом 7, именуемые в дальнейшем "Собственники", действующие в соответствии с решением общего собрания собственников помещений от «31» августа 2007г., с другой стороны, заключили настоящий договор управления о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По договору управления многоквартирным домом, одна сторона Собственники поручает, а другая сторона, Управляющая организация, принимает на себя обязанности по управлению многоквартирным домом, в том числе по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Псков, ул. майора Доставалова, д. 7, оказанию содействия в предоставлении коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение) и иных услуг собственникам помещений данного дома и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности в соответствии с настоящим договором. Собственники обязуются оплачивать расходы Управляющей организации по выполнению данных обязанностей в объеме и на условиях в соответствии с настоящим договором.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома в настоящем договоре определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, техническим паспортом на многоквартирный дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2. Обязанности Сторон.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению договора управления не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания. Обеспечивать управление многоквартирным домом, проведение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме собранных средств и в порядке, утвержденном решением общего собрания Собственников, в соответствии с Перечнем, составом и периодичностью выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту (Приложение № 2).

2.1.2. Организовывать, в случае вынесения решения общим собранием Собственников и за счет выделяемых Собственниками материальных и денежных средств, проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

60

2.1.3. Оказывать содействие Собственникам в заключении ими договоров на предоставление коммунальных услуг и услуг по вывозу мусора, а также осуществлять их сопровождение, в соответствии с п.1.1 настоящего договора.

2.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- организации начисления и сбора платы за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с Собственников помещений, нанимателей помещений по договорам социального найма или договорам найма с Собственниками;

- организовать прием платы за коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам от имени Собственников;

- организация начисления платы коммунальные услуги и услуги по вывозу мусора в соответствии с заключенными договорами;

- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг критериям, отраженным в заключенных договорах;

- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по письменному заявлению Собственника;

- организация аварийно-диспетчерского обслуживания по договору со специализированной организацией;

- планирование работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;

- вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы;

- прием и рассмотрение индивидуальных обращений собственников, нанимателей и арендаторов помещений многоквартирного дома;

- организация проведения ежегодного отчетного собрания в течение первого квартала текущего года с представлением Собственникам отчета о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.1.5. Вносить, за счет дополнительно выделяемых средств Собственниками, изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки, переустройства и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на многоквартирный дом и земельный участок.

2.1.6. По требованию Собственников предоставлять им информацию и документы, связанные с исполнением договора.

2.1.7. Осуществлять на платной основе регистрационный учет граждан в жилых помещениях Собственников и вести прием документов для регистрации и снятия граждан с регистрационного учета по месту их пребывания и по месту фактического пребывания в многоквартирном доме.

2.1.8. Выполнять дополнительные поручения по управлению многоквартирным домом при условии принятия решения общего собрания Собственников за дополнительную плату:

- судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к Собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, к государственным и иным органам, возникающих в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей Собственников и/или иных платежей, предусмотренных действующим законодательством;

ВН

- установку и обслуживание общих домовых приборов учета;
- организацию работ по реализации энергосберегающих мероприятий;
- другие услуги в части управления многоквартирным домом, не противоречащие действующему законодательству.

2.1.9. Управляющая организация оказывает иные виды услуг, не входящих в Перечень, предусмотренный настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности с Собственниками, и поступают в самостоятельное распоряжение Управляющей организации.

2.1.10. Ежеквартально предоставлять уполномоченному представителю Собственников отчет об оказанных услугах и выполненных работах, а также о собранных денежных средствах в соответствии с формой отчетности, утвержденной решением общего собрания Собственников.

2.2. Собственники обязаны:

2.2.1. В соответствии с условиями договора своевременно и в полном объеме производить оплату за содержание и ремонт жилых помещений, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставленные коммунальные услуги согласно действующему законодательству и нормативными актами Псковской городской Думы.

2.2.2. Определить уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

2.2.3. Обеспечивать личное участие или доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном по инициативе Управляющей организацией.

2.2.4. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью многоквартирного дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных ремонтных и эксплуатационных работ. Обеспечивать доступ в случае необходимости в помещения, принадлежащие отдельным Собственникам для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций;

2.2.5. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях и неполадках в работе инженерных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.6. Поддерживать жилое 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 Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.7. Согласовывать проекты переустройства и (или) перепланировки переустраиваемых и (или) перепланируемых жилых помещений, принадлежащих собственникам данных помещений, с Управляющей организацией, а также уведомлять Управляющую организацию о начале и завершении производства работ по переустройству и (или) перепланировке данных помещений.

2.2.8. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о его обязанности заключения договора управления многоквартирным домом.

Р.П.

2.2.9. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный об изменении условий или режима использования жилого помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права, субсидии и другие) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2.2.10. Сообщать о сдаче жилого помещения в наем (поднаем), предоставлять сведения, позволяющие установить нового пользователя.

2.3. Права Сторон.

Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Самостоятельно определять подрядную организацию для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Перечнем работ, согласованным с уполномоченным представителем Собственников.

2.3.2. Составлять на год смету необходимых доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, с последующим ее утверждением на общем собрании Собственников. С учетом объема собранных средств на содержание и ремонт общего имущества, вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта с последующим утверждением его на очередном общем собрании Собственников.

2.3.3. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения договора.

2.3.4. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим утверждением на очередном общем собрании Собственников понесенных расходов.

2.3.5. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом многоквартирного дома.

2.3.6. В случае выявления самовольного переустройства или самовольной перепланировки общего имущества в многоквартирном доме, если этим нарушаются права и законные интересы граждан, либо это создает угрозу их жизни и здоровью, организовывать проведение работ по приведению общего имущества в прежнее состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. На своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

2.4.2. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного общего собрания Собственников.

2.4.3. В пределах своих полномочий, с соблюдением прав и законных интересов Управляющей организации проверять ее текущую производственно-хозяйственную деятельность по выполнению договора и использованию денежных средств Собственников, требовать у Управляющей организации соблюдения условий и обязательств по договору.

2.4.4. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения и (или) расторжения настоящего договора в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

2.4.5. При допущении Управляющей организацией отступлений от нормативов, установленных правилами и нормами технической эксплуатации, несвоевременном устранении недостатков и неисправностей, нецелевом использовании средств либо при нарушении условий договора уполномоченный представитель Собственника имеет право потребовать устранения допущенных нарушений с указанием срока его исполнения, а при невыполнении данного требования провести общее собрание Собственников по

РД

расторжению настоящего договора. При финансовой несостоятельности Управляющей организации в соответствии с решением общего собрания Собственники могут расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

2.4.6. Другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Порядок расчетов.

3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги по договору включает в себя: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

3.2. Размеры платы Собственников за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяются с применением ставок и тарифов, утвержденных Постановлением Псковской городской Думы, исходя из предоставленных Управляющей организации перечня работ и их цены, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом. Размеры платы Собственников за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливаются на срок не менее чем на один год.

Плата за жилое помещение определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения и стоимости 1 кв.м., рассчитанной из стоимости работ и общей площади жилого помещения.

3.3. Стоимость коммунальных услуг устанавливается в соответствии с нормативными правовыми актами Псковской городской Думы и в соответствии с заключенными договорами. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, равно как и при непредоставлении услуг, изменение размера платы производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносятся Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Управляющая организация производит расчеты с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами.

3.5. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином расчетном счете, имеют целевое назначение.

3.6. В целях уточнения суммы средств, перечисленных Собственниками на расчетный счет Управляющей организации, а также для учета их по видам начислений Стороны договора по согласованию ежеквартально либо раз в полугодие проводят сверку платежей по договору.

3.7. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

4. Ответственность Сторон.

4.1. Стороны несут материальную ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством.

4.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

4.3. Управляющая организация отвечает за ущерб, причиненный Собственникам ее виновными действиями.

4.4. Не являются виновными действия Управляющей организации в случае исполнения решения общего собрания собственников. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на статье содержание и текущий ремонт.

4.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

4.6. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

4.7. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не был обеспечен доступ в принадлежащее им помещение для устранения аварийной ситуации.

5. Взаимодействие Управляющей организации и Собственников.

5.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по условиям настоящего договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания собственников помещений.

6. Срок действия договора.

6.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» сентября 2007г.

6.2. Настоящий договор заключается сроком на 3 (три) года.

6.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

6.4. Любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую Сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

6.5. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

6.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7. Заключительные положения.

7.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон – в судебном порядке.

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

7.3. Данный договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома в случае, если он принят общим собранием собственников многоквартирного дома.

7.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй – у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

7.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

– Приложение № 1 Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности;

– Приложение № 2 Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

7.6. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим договором, регламентируются в соответствии с действующим законодательством.

8. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая организация

Собственники

ООО «Управляющая компания
«Новый мир»
Почт.: 180016, г. Псков, ул. Шестака 4,
офис 5
Юрид.: 180016, г. Псков,
ул. Юбилейная, д. 43
ИНН 6027106189, КПП 602701001
Р/с 40702810151000105223
Псковское ОСБ № 8630 г. Псков
К/с 30101810300000000602
БИК 045805602

Уполномоченный
представитель "собственников"
Воробьева Валентина Васильевна

Директор ООО «Управляющая компания «Новый мир» Уполномоченный представитель



Лебедев В.Н.

Воробьева В. В.