

Договор

на содержание и текущий ремонт многоквартирного жилого дома

Республика Коми Удорский район пгт. Усогорск ул. _____ дом № _____

« _____ » _____ 2010 г.

Гражданин (ка) РФ _____ паспорт
серия _____ № _____, выдан « _____ » _____,

А) В лице опекуна (попечителя) _____, действующей (его) в интересах несовершеннолетнего (недееспособного собственника(цы)) _____ в соответствии со ст.31, п.2 ст.32 ГК РФ (опека и попечительство) (Опекуны являются представителями подопечных в силу закона и совершают от их имени и в их интересах все необходимые сделки.)

Б) В лице доверенного лица _____ на основании доверенности № _____ от _____ паспорт доверенного лица паспорт гражданина РФ серия _____ номер _____ выдан _____ в соответствии со ст.182, 185 ГК РФ (представительство)

именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Светлый город» (далее по тексту - ООО «Светлый город»), в лице генерального директора Рыжаковой Любови Алексеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Основные положения.

1.1 Термины, применяемые в настоящем договоре и их толкование, приведены в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.2 Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного Дома, определенном в Приложение № 2 к настоящему договору.

1.3 Все приложения к настоящему договору являются неотъемлемой частью договора.

1.4 Настоящий договор составлен в 2 экземплярах – по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

2. Предмет договора.

2.1 Собственник является владельцем жилого помещения (нежилого помещения) № _____ (_____ доля в праве собственности) в многоквартирном Доме, расположенном по адресу: Республика Коми, Удорский район, _____, ул. _____, д № _____ (далее по тексту – Дом).

Правоустанавливающий документ: Свидетельство о праве собственности: серия № _____ выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Республике Коми (Договор о приватизации от _____ № _____)

2.2 Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного Дома, а именно:

2.2.1. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного Дома, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения - выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного Дома, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.



2.2.3. Представление интересов потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением обязательств, установленных настоящим договором.

2.2.4. Осуществление контроля над качеством и объемом предоставляемых услуг обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг.

2.2.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.2.6. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов, установление фактов причинения вреда имуществу.

2.2.7. Начисление, сбор и перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт. Осуществление расчетов с нанимателями, арендаторами и собственниками жилых и нежилых помещений за оказанные услуги.

2.2.8. Проверка технического состояния общего имущества многоквартирного Дома.

2.2.9. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного Дома, а также предложений относительно перечня и сроков проведения капитального ремонта.

2.2.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного Дома, приращения и реконструкции общего имущества.

2.3.11. Организация проведения капитального ремонта Дома в установленные нормативными документами сроки по решению общего собрания собственников жилья.

2.2.12. Принятие и хранение проектной, технической и иной документации на многоквартирный Дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.2.13. Хранение копий правоустанавливающих документов на квартиры (помещения), а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в квартире (помещении).

2.2.14. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.2.15. Предоставление потребителям информации об исполнителях жилищно-коммунальных услуг, в том числе номера телефонов диспетчерских служб.

2.2.16. Выдача проживающим лицам в Доме расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного Дома, справок об отсутствии задолженности.

2.2.17. Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания Собственника.

2.2.18. Рассмотрение поступивших от Собственника жалоб и предложений по качеству предоставляемых услуг, принятие мер по их разрешению.

2.2.19. Предоставление информации о потребительских свойствах предоставляемых услуг и гарантированном уровне качества.

2.2.20. Осуществление контроля за целевым использованием жилых помещений, принятие мер, предусмотренных нормами действующего законодательства в случае использования помещений не по назначению.

2.3. В соответствии с решениями собственников помещений в многоквартирном жилом Доме на общем собрании (Протокол общего собрания собственников многоквартирного жилого дома от _____ г) полномочия по предоставлению коммунальных услуг и заключение договоров по поставке коммунальных ресурсов – холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления передаются соответствующим ресурсоснабжающим организациям (предприятиям), осуществляющим соответствующие виды деятельности.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Принять полномочия по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного Дома, установленные п.2.2. настоящего договора, исполнять обязательства в пределах установленных полномочий.

3.1.2. В случае привлечения третьих лиц для осуществления отдельных видов работ, осуществлять контроль над исполнением ими договорных обязательств.

3.1.3. Предоставлять годовой отчет об исполнении обязательств, установленных п.2.2. настоящего договора на общих собраниях собственников квартир (помещений) в многоквартирном Доме не позднее конца первого квартала финансового года, следующего за отчетным.

3.1.4. Предоставлять ежегодно отчет об исполнении обязательств, установленных п.2.2. настоящего договора на общих собраниях собственников квартир (помещений) в многоквартирном Доме не позднее пятого числа месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом).

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Передать Управляющей организации полномочия по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного Дома, предусмотренные п. 2.2. настоящего договора.

3.2.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного Дома, в порядке и в сроки предусмотренные настоящим договором.

3.2.3. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.2.4. Использовать занимаемые помещения, общее имущество Дома и придомовую территорию по назначению не допуская нарушения прав и законных интересов других собственников и проживающих в Доме лиц. Содержать занимаемое помещение с соблюдением действующих санитарных эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности, правил пользования газовым оборудованием, не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух.

3.2.5. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не допускать самовольных и несанкционированных подключений к электросетям (электроустройствам), расположенным в местах общего пользования Дома.

3.2.6. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу по тел. 5-11-33 либо по тел.8 912 158 46 66.

3.2.7. Допускать в занимаемую квартиру (помещение) должностных лиц Управляющей организации, а также организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов зданий, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение (квартиру) в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

3.2.8. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.

3.2.9. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Управляющей организацией:

- не производить перенос и переоборудование инженерных сетей, не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую и запорную арматуру;

- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не производить переустройство и перепланировку помещений.

3.3. Управляющей организацией вправе:

3.3.1. Выполнять работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

3.3.2. Информировать надзорные и контролирующие государственные органы, ресурсоснабжающие организации о несанкционированном переустройстве и перепланировке квартир (помещений), общего имущества, а также об

использовании их не по назначению; несанкционированном подключении к электрооборудованию (электросетям, расположенным в местах общего пользования Дома).

3.3.3. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.2. настоящего договора.

3.3.4. Принимать меры по взысканию задолженности потребителей по оплате за оказываемые услуги.

3.3.5. Представлять интересы Собственника по защите прав, связанных с обеспечением его коммунальными и прочими услугами, связанными с содержанием и ремонтом мест общего пользования многоквартирного Дома.

3.3.6. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество многоквартирного Дома с их последующей компенсацией.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.2. настоящего договора.

3.4.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей требовать снижения оплаты, предусмотренной настоящим договором согласно действующему законодательству.

3.4.3. В установленном порядке требовать устранения неисправностей за счет Управляющей организации.

4. Ответственность сторон

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении сторонами принятых на себя обязательств они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2 В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных п. 3.2.5. настоящего договора, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в Доме, возникших по вине Собственника.

4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей в соответствии с п. 2.3. настоящего договора, на Управляющую организацию возлагается обязанность в разумный срок по требованию Собственника устранить допущенные нарушения.

5. Размер и порядок оплаты

5.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника устанавливается в соответствии действующим законодательством РФ.

5.2. Оплата услуг осуществляется по тарифам согласно Приложению № 1 к настоящему договору на основании принятых на общем собрании решений собственников Дома.

5.3. Оплата услуг Управляющей организации по настоящему договору производится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем путем перечисления денежных средств на расчетный счет ООО «Светлый город» либо путем внесения наличных денежных средств в кассу ООО «Светлый город», через отделения Сберегательного банка РФ, через отделения Почты России .

5.4. Оплата услуг Управляющей организации вносится на основании платежных документов, представленных не позднее десятого числа текущего месяца.

5.5 Управляющая организация заключает договор и оплачивает расходы по оплате услуг на комплексное обслуживание по расчетам с населением (собственниками и нанимателями помещений), зачисленной на расчетный счет Управляющей организации от населения (собственников и нанимателей помещений) за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.6 Коммунальные услуги, в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ресурсоснабжающими организациями, лицами, оказывающими соответствующие услуги) оплачиваются непосредственно ресурсоснабжающим организациям, лицам, оказывающими соответствующие услуги.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

6.2. В случае, когда указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Срок действия договора

7.1. Договор вступает в силу с _____ г. и действует по _____ г.



7.2. По окончании срока действия настоящего договора, в случае, если стороны не изъявили в письменной форме требования о его расторжении, договор считается пролонгированным на один календарный год.

7.3. Собственник вправе в любое время в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в случае принятия на общем собрании собственников многоквартирного жилого дома решения о выборе другой Управляющей организации или Управляющей компании, при условии извещения другой стороны о своем намерении не менее чем в месячный срок до планируемого расторжения.

8. Особые условия

8.1. Ремонт и содержание внутриквартирного имущества и оборудования лежит на Собственнике жилого или нежилого помещения, расположенного в многоквартирном Доме.

8.2. Обслуживание имущества, предусмотренного п. 8.1 настоящего договора, осуществляется только по заявкам Собственника на основании договора подряда.

9. Адреса и реквизиты сторон

Собственник _____
Адрес: Республика Коми, Удорский район,
_____ ул. _____,
дом № _____, кв. № _____

Управляющая организация Общество с ограниченной
ответственностью «Светлый город»
ИНН/КПП 1116009653/111601001
ОГРН 1061116004300
Адрес: Республика Коми Удорский район,
поселок Усогорск , ул.Дружбы д.15
Генеральный директор _____ Л.А.Рыжакова