

ДОГОВОР № 04 / 07

на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург

«15» марта 2007 года

Правообладатель помещения (на основании договора о долевом участии в строительстве жилья), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Беринга д. 27, корп. 4, именуемый в дальнейшем "Собственник", с одной стороны и ООО Управляющая компания «Уютный дом», в лице Генерального директора Мартыновской Ольги Анатольевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №1 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

2.1.1. выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени или от имени Потребителя и за счет Потребителя;

2.1.2. 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 выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. выполнение работ и оказание услуг по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Управляющими и Обслуживающими организациями, как на отдельные виды работ, так и на услуги по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;

2.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и третьими лицами, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

2.1.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.6. начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;

2.1.9. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.10. проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

2.1.12. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;

2.1.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.14. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

2.1.15. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.16. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.18. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.19. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

2.1.20. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) в интересах собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт.

2.1.21. составление перечня Общего имущества;

2.1.22. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;

2.1.23. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;

2.1.24. оказание прочих услуг Потребителям.

2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями Собственников.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. принять полномочия по Управлению общим имуществом Многоквартирного дома в полном составе, соответствующем проекту;

3.1.2. нести иные обязанности в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.-2.1.17. настоящего Договора;

3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

3.1.4. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений;

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему, Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. устанавливать размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома исходя из необходимых затрат и группы собственников (для различных групп домовладельцев, в зависимости от вида принадлежащих им помещений в имущественном комплексе, доля участия может быть установлена различной);

3.2.3. проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, а также целевые сборы, самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.4. принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.2.5. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.6. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.2.7. принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги;

3.2.8. представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их Коммунальными и прочими услугами;

3.2.9. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

3.2.10. средства, полученные за счет экономии предоставляемых Коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением Коммунальных и прочих услуг, оплатой исполнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплате работ по Капитальному ремонту, компенсации инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам взыскания, штрафным санкциям;

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.3.2. вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги и порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.3. производить оплату необходимых разовых целевых сборов;

3.3.4. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.5. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.6. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.7. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилищными помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.8. соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.9. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении;

3.3.10. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку и прочие, предусмотренные законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;

3.3.11. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, внешних выходов;

3.3.12. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.13. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение и в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.14. допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.15. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию;

3.3.16. не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.17. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.18. в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

3.3.19. при отчуждении Помещения третьим лицам, уведомить приобретателя об обязанности последнего заключить договор на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей компанией в течение 10 (десяти) дней с момента передачи права собственности на Помещение;

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;

3.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

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

3.5.5. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;

3.5.6. отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Размер Платы за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома, коммунальные услуги определяется и устанавливается для Собственника в соответствии действующим законодательством РФ.

4.2. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.22. - 2.1.24. настоящего Договора, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3. Собственник вносит Плату за жилое/нежилое помещение, Коммунальные и прочие услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей компании, либо организации предоставляющей жилищные, Коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Управляющей компанией договоров.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Управляющая компания не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредоставлении ей документов, указанных в п. 2.1.13 настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

5.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение пяти лет.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора.

6.4. Действие настоящего Договора распространяется на отношения сторон и после регистрации правообладателем права собственности на помещение.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.6. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

8.3. Третьи лица самостоятельно несут ответственность по обязательствам перед собственниками.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Термины и определения.

2. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО Управляющая компания «Уютный дом», Р/С № 40702810855200182551, К/с 30101810500000000653
БИК 044030653 в Петроградском ОСБ 1879 Северо-Западный Банк Сбербанка РФ г. Санкт-Петербург,
ИНН 7801395280 КПП 780101001

Генеральный Директор ООО УК
«Уютный дом» О.А. Мартыновская



Правообладатель помещения/собственник:

№ кв., помещ.	Ф. И. О. правообладателя	Паспортные данные	№ и дата договора долевого участия в строит- ве жилья	С пом-я ква-ры	подпись
1					
2					
3					