

ДОГОВОР № _____
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Нижний Тагил

« 01 » 05 2014 г.

ООО «Стандарт», в лице Директора Фролова Виктора Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны и

Корнев Дмитрий Анатольевич
(Ф.И.О. собственника помещения)

являющегося на основании

договор купли-продажи
(правоустанавливающий документ о праве собственности на Помещение)

Собственником Помещения, расположенного по адресу:

6220 __, Свердловская обл., г. Нижний Тагил, ул. Первомайская д. 70 кв. 80

общей площадью 28,7 кв. м., именуемый в дальнейшем «Собственник», 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 (Приложение № 1 является неотъемлемой частью договора).

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 № 3 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим договором Управляющая компания в течение срока действия настоящего договора обязуется оказать собственнику услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе:

2.1.1. Представительство интересов всех собственников помещений в многоквартирном доме 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.

2.1.2. По поручению Собственника, заключать от имени Управляющей компании в интересах и за счет Собственника договоры с обслуживающими организациями на содержание, текущий, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, на аварийное обслуживание, с ресурсоснабжающими организациями на электроснабжение, газоснабжение, отопление, водоснабжение и водоотведение, а также выполнять иные юридически значимые действия в том числе:

- составлять сметную документацию;
- составлять иную техническую документацию;
- обеспечивать технический контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ;
- принимать результат работ, выполненных по заключенным договорам, подписывать акты приема-передачи;
- предъявлять подрядным и иным организациям требования, связанные с ненадлежащим качеством работ, оказанных услуг;

2.1.3. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Управляющая компания по поручению собственника от своего имени, в интересах и за счет собственника заключает договоры с третьими лицами о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме за плату. Размер платы определяется Управляющей компанией самостоятельно на основании экономически обоснованных расчетов и утверждается Собственником.

Денежные средства по заключенным договорам о передаче общего имущества в многоквартирном доме в пользование третьим лицам, перечисляются на расчетный счет Управляющей компании. Общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме определяет вид работ и услуг, на получение которых должны быть использованы указанные денежные средства. По поручению Собственника Управляющая компания от своего имени за счет и в интересах Собственника заключает договоры на выполнение этих работ и оказывает услуги:

- составляет сметную документацию;
- составляет иную техническую документацию;
- обеспечивает технический контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ;
- принимает результат работ, выполненных по заключенным договорам, подписывать акты приема-передачи;

- предъявляет подрядным организациям требования, связанные с ненадлежащим качеством работ;
 - выполняет иные юридически значимые действия в интересах Собственника;
 - осуществляет контроль и требует исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг;
 - осуществляет приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
 - устанавливает и фиксирует факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвует в составлении соответствующих актов;
 - устанавливает факты причинения вреда имуществу Потребителей;
 - подготавливает предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение;
 - проверяет техническое состояние Общего имущества;
 - подготавливает экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;
 - рассчитывает на основе сметы расходов размеры платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
 - принимает и хранит проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, вносит изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
 - принимает и рассматривает обращения, жалобы Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 2.1.4. Выдача собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 2.1.5. Ведение документации, касающейся деятельности управляющей компании и обеспечивающей выполнение условий настоящего договора;
- подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, реконструкции Общего имущества;
 - реализация мероприятий по энергосбережению;
 - организация доступа в Многоквартирный дом подрядных и иных организаций для обеспечения надлежащего содержания общего имущества распоряжение в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками;
 - совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;
 - доведение до сведения собственников многоквартирного дома информации о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома и выделении денежных средств, произвести капитальный ремонт многоквартирного дома.
- 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.
- 2.3. Собственник обязуется оплачивать услуги в соответствии с настоящим договором и действующим жилищным законодательством РФ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора;
- 3.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.—2.1.13. настоящего Договора;
- 3.1.3. 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.
- 3.1.4. представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;

3.2 Управляющая компания вправе:

- принимать участие в общих собраниях Собственников;
- информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;
- принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги;
- по решению общего собрания Собственников инвестировать средства Управляющей компании в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;
- средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, 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 жилищных, Коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств.

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, Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;
- 3.3.3. использовать Помещения по их назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии;
- 3.3.4. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;
- 3.3.5. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещений, не относящегося к Общему имуществу;
- 3.3.6. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми 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;
- 3.3.7. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;
- 3.3.8. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении;
- 3.3.9. проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
- 3.3.10. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выходов;
- 3.3.11. 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;
- 3.3.12. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;
- 3.3.13. 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;
- 3.3.14. не передавать предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;
- 3.3.15. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.
- 3.3.16. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно, до окончания текущего года провести общее собрание и принять решение о видах и перечне работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на следующий календарный год. Собственники принимают решение о проведении текущего ремонта с учетом предложений Управляющей компании, о принятом решении своевременно извещают Управляющую компанию.

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

Собственник не вправе:

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

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг;
- 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;
- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;
- 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 ремонт жилого и (или) нежилого помещения для Собственника устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе п. 22 Постановления Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года и должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого и (или) нежилого помещения устанавливается по предложению Управляющей компании общим собранием собственников на один год.

4.3. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого и (или) нежилого помещения устанавливается в соответствии действующим законодательством РФ.

4.3.1. На день заключения настоящего договора размер платы за содержание и ремонт составляет:

- за содержание и ремонт _____ рублей за один квадратный метр общей площади помещения;
- за транспортировку и захоронение бытовых отходов _____ рублей за один квадратный метр общей площади помещения;
- за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме _____ рублей за один квадратный метр общей площади помещения.

4.3.2. Цена договора определяется путем сложения следующих показателей:

платы за содержание, текущий ремонт, вывоз мусора и платы за коммунальные ресурсы, а так же за услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома, по начислению и сбору, взысканию денежных средств.

4.3.3. Размер платы за холодное водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение рассчитывается по тарифам, утвержденным в установленном законом порядке для ресурсоснабжающих организаций, предусмотренном Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года.

Собственник вносит Плату за жилое помещение, Коммунальные и прочие услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемой ему ООО «Расчеты и платежи» единой счет-квитанции представляемой не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет организации, предоставляющей жилищные, коммунальные и прочие услуги, в соответствии с заключенными договорами.

Уплачиваемые Собственником денежные средства по договору распределяются следующим образом:

- 10% от поступающих денежных средств за содержание и ремонт помещения, составляет вознаграждение Управляющей компании;
- 90 % от поступающих денежных средств направляются Управляющей компанией на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Денежные средства, поступающие по договорам от передачи общего имущества в многоквартирном доме в пользование распределяются следующим образом:

- 10% от поступающих денежных средств составляет вознаграждение Управляющей компании;
- 90% от поступающих денежных средств направляются на выполнение работ и услуг, вид и перечень которых определен общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

При проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме денежные средства распределяются следующим образом:

100% - денежные средства, которые направляются Управляющей компанией на выполнение, работ по капитальному ремонту.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

5.1. В целях обеспечения предоставления Собственнику коммунальных услуг Собственник поручает Управляющей компании заключить от своего имени, в интересах и за счет Собственника договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг. Состав предоставляемых Собственнику коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги.

При этом Собственнику предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

- а) холодное водоснабжение - круглосуточное обеспечение холодной питьевой водой надлежащего качества подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;
- б) водоотведение - отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;
- в) электроснабжение - круглосуточное обеспечение электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;
- г) отопление - поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха не ниже +18°C (в угловых комнатах +20°C).
- д) газоснабжение - круглосуточное обеспечение газом надлежащего качества, подаваемом в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.

5.1.1. Качество предоставляемых коммунальных услуг, допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, условия изменения платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества определены сторонами в Приложении № 4, являющимся неотъемлемой частью договора.

5.2. Управляющая компания обязуется оказывать Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества, с соблюдением установленных настоящим договором и нормативными актами РФ параметров. Производить в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» уменьшение размеров платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

5.2.1. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1 При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания и собственник несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1 Настоящий договор вступает в силу с 01.05.14 года и действует между сторонами в течение одного года.

7.2 В случае, если за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора ни одной из сторон не будет в письменной форме заявлено о прекращении настоящего договора, договор считается пролонгирован на тех же условиях и на тот же срок.

7.3 Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством РФ. 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.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

8.3. Контроль за выполнением Управляющей компанией своих обязательств за прошедший год, осуществляется путем ежегодного предоставления Собственнику в течение первого квартала текущего года отчета по договору на общем собрании многоквартирного дома, а также путем направления письменных ответов и разъяснений на письменные обращения и запросы Собственника.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. 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.

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

9.3. При подписании настоящего договора, внесении изменений и дополнений в него Управляющая компания вправе использовать факсимильное воспроизведение подписи лица, уполномоченного на заключение Договора.

9.4. Юридический адрес ООО «Стандарт» располагается по адресу: г. Нижний Тагил, ул. Высокогорская д. 47/10, директор Фролов Виктор Анатольевич. Фактический адрес расположения ООО «Стандарт»: ул. Первомайская, 70А тел. 41-87-81, 96-11-04, 96-12-04.

При возникновении аварийных ситуаций, отсутствии коммунальных услуг сверх допустимой продолжительности перерыва в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении услуг ненадлежащего качества Собственник обращается в ООО «Аварийно-диспетчерскую службу»: после 17 часов в будние дни, в выходные и праздничные дни - круглосуточно.

9.5. К отношениям сторон, не урегулированным настоящим договором, применяются правила предусмотренные Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ, в том числе Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170), Постановлениями Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года и № 491 от 13.08.2006 года».

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник Корнев Дмитрий Анатольевич

Дата рождения: 25.09.1975г.

паспорт: 6501 903551 Ленинский РОВД г.Н.Тагил 16.07.01.

адрес регистрации: Ленинская д. 18 кв. 52

ИНН _____

Подпись Кор

Управляющая компания: ООО «Стандарт»

Юридический адрес: г. Нижний Тагил, ул. Высокогорская, 47/10

Фактический адрес: г. Нижний Тагил, ул. Первомайская, 70А

Телефон: 41-87-81, 96-11-04, 96-12-04

ОГРН 1116623001461

ИНН 6623076351

КПП 662301001

Директор

Фролов В.А.

