

Председатель собрания:

ГОР. Калининград

2012 год

1. Общие положения

Коммунальные услуги — по холодному водоснабжению, водоотведению, газоснабжению, электроснабжению.

Управление жилым домом - обеспечение хранения технической документации, персональных данных, привлечение на договорной основе лиц для выполнения работ и услуг по ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг, прием платежей от собственников, иных потребителей, взимание в судебном порядке задолженностей.

Содержание общего имущества жилого дома - выполнение работ по контролю за состоянием общего имущества здания, выявления возможных угроз безопасности для граждан, озеленение, уборка, санитарно-гигиеническая очистка мест общего пользования, сбор и организация вывоза твердых и жидких бытовых отходов, организация выполнения работ собственниками (потребителями) помещений мер противопожарной безопасности, устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения, водоотведения, отопления, электротехнических устройств.

Текущий ремонт общего имущества - комплекс ремонтных и послеремонтных работ с целью устранения незначительных неисправностей (восстановления работоспособности) и поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования инженерных систем, конструкций дома, входящих в общее имущество.

Капитальный ремонт общего имущества - смена, восстановление или замена элементов здания, сетей, установка приборов учета и т.д. Производится по решению Общего собрания собственников помещений.

2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания (Исполнитель) принимает на себя обязательство от своего имени и в соответствии с решением Общего собрания осуществлять комплекс работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности, предоставлять коммунальные услуги, а Собственник обязуется в определенном Договором порядке, в полном размере и в согласованный срок производить (обеспечить) оплату выполненных работ и предоставляемых услуг Исполнителем.

2.2. Перечень работ и услуг Исполнителя по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома, расчет их стоимости указываются в Приложении № 1, состав общего имущества многоквартирного дома указывается в Приложении № 2; оба являются неотъемлемыми приложениями к настоящему договору.

2.3. Дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе механизированную уборку снега, ремонт охранного оборудования и т.п. Исполнитель выполняет после согласования их объема и стоимости с Общим собранием собственников. Советом дома либо иным представительным собственником, уполномоченным Общим собранием.

2.4. Исполнитель вправе самостоятельно определять свои действия и использовать силы и средства в интересах обеспечения надлежащего качества своих услуг и результатов работ. Исполнитель может выполнять работы и оказывать услуги собственнику помещений на основании отдельного договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги Собственнику (Потребителю) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с перечнем и сроками, указанными в приложении к настоящему Договору. Через присоединенную сеть обеспечивать предоставление коммунальных ресурсов, в т.ч.: холодное водоснабжение, водоснабжение, газо-электрооснабжение. По решению Общего собрания Исполнитель может от своего имени заключать соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями; в этом случае обеспечивает контроль за качеством количества поставляемых ресурсов.

3.1.2. Осуществлять взаимодействие с Советом дома по вопросам, указанным в Жилищном кодексе, определяющим компетенцию и порядок деятельности выборного исполнительного органа собственников жилого дома.

3.1.3. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от Потребителя заявки по телефонам 32-33-62, 004, 965328, факсу 323362, устранять аварии.

3.1.4. Хранить, своевременно обновлять техническую документацию и иные документы, относящиеся к управлению многоквартирным домом, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние многоквартирного жилого дома.

3.1.5. Организовать прием, учет, своевременное рассмотрение и проверку поступающих от Потребителя заявлений, жалоб, претензий; письменно извещать Потребителя о принятых либо принимаемых мерах по устранению изложенных в них недостатков.

3.1.6. Информировать Потребителя за 30 дней об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги, о плановых перерывах поставки коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности поставки коммунальных услуг качеством ниже, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения, немедленно.

3.1.7. Документировать предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность для перерасчета платы в соответствии с действующим законодательством РФ. На основании заявления Потребителя направлять в течение суток своего предостановления для составления соответствующего акта причинения ущерба общему имуществу жилого дома или жилому помещению Собственника.

3.1.8. Уведомить Потребителя о причинах невозможности выполнения работ или предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, о сроках их выполнения.

3.1.9. Предоставлять Потребителю платежные документы (счета-кварталы) не позднее 25 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. Принимать от Потребителя плату за предоставленные жилищно-коммунальные и другие услуги самостоятельно или через уполномоченного финансового агента.

3.1.10. По требованию Потребителя или по своей инициативе производить сверку платы за управление, содержание и ремонт жилого дома и предоставленные коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие размер начисления платы, а также неустойки (штрафов, пеней).

3.1.11. По заявлению Потребителя изготавливать и выдавать справки, выписки и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.12. За три дня до проведения ремонта общего имущества дома внутри помещения Потребителя согласовать с ним время доступа в квартиру или нежилое помещение, а при невозможности согласования направить Собственнику за 10 дней письменное уведомление о сроках проведения работ.

3.2. Исполнителю предоставляется право:

3.2.1. В случаях расхождения предоставленных Потребителем сведений с данными Исполнителя проводить проверку расчета платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги на основании фактических объемов и показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета и соответствия размера оплаты объемам предоставленных услуг.

Если после письменного предупреждения Исполнителя Собственник (Потребитель) в течение 30 дней не представил Управляющей компании акт о проверке приборов учета, установленных в помещении; в платежных документах по указанным приборам учета, объем потребления коммунальных услуг Исполнителем принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правительством РФ.

3.2.2. В соответствии с действующим законодательством взыскивать с Собственника (Потребителя) суммы задолженностей за управление, содержание и ремонт общего имущества жилого дома и предоставленные коммунальные услуги.

3.2.3. При наличии у Потребителя задолженности по оплате за потребленные коммунальные услуги в размере 3-х расчетных периодов Исполнитель вправе после предварительного уведомления за 30 дней, ввести ограничения или приостановление подачи в помещение Потребителя воды, электроэнергии, газа; кроме того, Управляющая компания вправе отказать Потребителю — должнику, а равно членам его семьи в изготовлении различного характера справок, выписок, оказании услуг по регистрационному учету.

3.2.4. Собственник уполномочивает Исполнителя представлять Собственника в органах исполнительной власти, местного самоуправления, судебных органах для защиты его законных прав и интересов на пользование общим имуществом или причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, а равно предупреждений, пресечения нарушений законодательства при использовании общего имущества жилого дома другими собственниками или третьими лицами.

3.2.5. На основании Закона "О персональных данных" Управляющая компания осуществляет сбор, уточнение и хранение персональных сведений о Собственнике (Потребителе) и членах его семьи (так: фамилия, имя, отчество, дата рождения, номер и серия документа, удостоверяющего личность, о регистрации по месту жительства или месту пребывания, об имущественных правах на жилое помещение, о наличии или отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг, услуг по управлению, содержанию общего имущества дома). Передавать указанные сведения третьим лицам Управляющая компания может только в порядке, установленном Законом.

3.3. Собственник (Потребитель) обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и предоставленные коммунальные услуги.

3.3.2. При временном не использовании жилого помещения в многоквартирном доме более 15 дней сообщать Исполнителю свои контактные телефоны или адреса почтовой связи, или телефоны и адреса лиц, которые при аварийной ситуации обеспечат доступ в квартиру Потребителя.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок на придомовом земельном участке, бытовых площадках, в подъездах, на этажных площадках, в общих проходах подвалов, на технических этажах и в других местах общего пользования;
- соблюдать правила пожарной безопасности. Не допускать хранения горючих и самовоспламеняющихся материалов в местах общего пользования, воздерживаться от курения на лестничной клетке;
- не допускать выполнения в квартире работ, других действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

3.3.4. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения о сделках, влекущих смену собственника помещения.

3.3.5. Осуществлять контроль за исправностью внутриквартирных систем и оборудования холодного и горячего водоснабжения и водоотведения с целью предупреждения причинения ущерба имуществу других владельцев дома.

3.3.6. При проведении ремонтных либо отделочных работ в помещении обеспечить доступ к общему имуществу работникам Исполнителя или аварийных служб для осуществления контроля, устранения неисправностей в целях предупреждения нанесения ущерба имуществу других собственников.

3.3.7. Обеспечить доступ в течение 3-х дней с момента обращения представителей Исполнителя в принадлежащее Потребителю помещение для технического осмотра общего имущества, приборов учета, расположенных в квартире, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а в случае аварий — работников аварийных служб в любое время суток. При непредоставлении доступа в помещение в случае аварийной ситуации Собственник (Потребитель) уплачивает Исполнителю штраф в размере 400 рублей.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей общего пользования без согласования с Исполнителем; своевременно осуществлять проверку приборов учета.

3.3.9. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо пользующихся помещениями, принадлежащими Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.10. Иное лицо, пользующееся квартирой на основании соглашения с Собственником жилого помещения, имеет право, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4. Потребитель несет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за исполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору. Представлять заявления, претензии, жалобы и получать на них ответы в установленный срок. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией.

3.4.2. Участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном жилом доме;

3.4.3. Знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

4. Порядок расчетов за содержание и ремонт жилого дома, коммунальные услуги.

4.1. Ежемесячная плата Собственника за услуги по содержанию, ремонту общего имущества рассчитываются на основании запроса Исполнителя, размера общей площади помещений Заказчика и с учетом его доли в общем имуществе (ст.ст. 249, 289 ГК, ст. 30 ЖК).

Основаниями и моментом для производства расчетов и выставления их к оплате Собственнику являются решение Общего собрания собственников жилого дома об избрании управляющей организацией ООО УК «Мой Дом», утверждение условий Договора оказания услуг, заключение настоящего Договора, Акт передачи помещения Собственнику с указанием идентификационных данных и показаний приборов учета, Свидетельство о государственной регистрации права собственности на помещение.

4.2. Плата за потребленные коммунальные ресурсы оплачивается согласно показаниям приборов учета в помещении Потребителя; в местах общего пользования, а также по водоснабжению и водоотведению на общедомовые нужды — в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета пропорционально занимаемой площади помещения, а при их отсутствии по нормативу и пропорционально общей площади принадлежащего Потребителю помещения. Оплата за потребленные коммунальные ресурсы производится наряду со соответствующими ресурсоснабжающим организациям.

4.3. Размеры платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома могут быть изменены по

4.3. Размеры платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома могут быть изменены по предложению Исполнителя Общим собранием собственников на основании сметы расходов на работы и услуги, представленной Исполнителем Общему собранию за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора.

4.4. Плата за управление, содержание и обслуживание многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим в соответствии с на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Потребителю Исполнителем.

4.5. При поставке коммунальных ресурсов ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.6. В случае изменения тарифов (цен) на коммунальные услуги Исполнитель применяет новые тарифы (цены) со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органа власти субъекта Российской Федерации.

5. Ответственности сторон

5.1. Исполнитель должен за свой счет устранить вред, причиненный Собственнику, либо общему имуществу жилого дома вследствие виновных действий Исполнителя. Управляющая компания не несет ответственности за убытки, ущерб Собственнику, если он причинен вследствие допущенных поделок застройщиком.

5.2. Собственник (Потребитель) несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за виновное причинение вреда общему имуществу жилого дома, имуществу других собственников жилого дома.

5.2.13 случае несовременного или не полного внесения платы за жилищно-коммунальные услуги по настоящему Договору Потребитель несет ответственность в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. В случае самостоятельного подключения Собственником или пользующимися его помещением в многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета Собственник обязан уплатить Исполнителю неустойку в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определяемую исходя из норматива потребления коммунального ресурса и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязательств вследствие чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств (непреодолимая сила). Обязанность доказывания возникших форс-мажорных обстоятельств лежит на лице, не исполнившем установленные настоящим договором обязательства.

6.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить в силу форс-мажора свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении непреодолимых обстоятельств.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и заключается на срок ____ года. Обязательства у Сторон по исполнению настоящего Договора возникают с даты, указанной в протоколе Общего собрания, позднее – с даты приобретения Собственником права собственности на жилое (жилищное) помещение. Договор считается продленным на неопределенный срок, если ни одна из Сторон за 30 дней до окончания срока не заявила письменно об отказе от Договора. Также Договор может быть прекращен решением Общего собрания собственников на иных условиях.

7.2. В случае отказа от продления или досрочного расторжения настоящего Договора на основании решения Общего собрания собственников Исполнитель обязан передать имущество и документы жилого дома в порядке, предусмотренном п. 10 ст. 162 ЖК РФ.

7.3. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Собственником (Потребителем). Все приложения, подписанные Собственником или уполномоченными представителями сторон, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.

Приложения: №1 Перечень услуг и работ и расчет стоимости;

№2 Состав общего имущества многоквартирного дома.

8. Реквизиты и личные подписи Сторон

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая Компания «Мой Дом»

г. Калининград, ул. Зеленая, 87/89

ИНН/К/ОГН 3903071388/390601001

Р/С 40702810020020102383 в Калининградском ОДБ №

8626, К/С 30101810100000000634, БИК 042748634,

р/д/д: вторник-пятница, с 9.00-18.00, суббота-9.00-

15.00, т/ф: 32-33-62, факс: 55-58-09.

Директор-

Р.Ф. Нехведович

От имени Общего собрания собственников:

Председатель -

Секретарь -

