

ДОГОВОР
№ 27/2012
управления многоквартирным домом

Декабрист 27

г. Арамиль

« 30 » августа 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «УЖКХ «Лидер», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Тюльпы Григория Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники жилых помещений многоквартирного дома по адресу: Свердловская область, г. Арамиль, улица Декабрист, д. 27 (приложение № 3 к договору управления), именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании правоустанавливающих документов собственности, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 11 от 30 августа 2012 г.).
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания от 30 августа 2012 г.
- 1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственников, в течение согласованного в пункте 7.3 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом собственников регулируется Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД...»

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.3. При выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- производить плановые осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника;

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорам;

3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.9. Обеспечить помещение индивидуальными приборами учета (ХВС, ГВС, Электроснабжение) в соответствии с действующим законодательством. При установке приборов учета собственник обязан проинформировать управляющую компанию в течение 5-дней со дня их установки.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании по настоящему договору. Требовать от Управляющей компании в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Собственник и Управляющая компания освобождаются от ответственности в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, если докажут, что причиной тому явились обстоятельства непреодолимой силы.

5. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

5.1. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника жилого и нежилого помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Оплата за содержание общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. м. общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц, на момент заключения договора, составляет 13,76 рублей. По истечении первого года действия Договора стоимость работ индексируется, в соответствии с уровнем инфляции, утвержденным Министерством экономического развития РФ, но не чаще одного раза в год.

5.2. Начисления оплаты Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги производятся ресурсоснабжающими организациями, которые эти ресурсы производят, по тарифам и нормативам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ. Оплату за коммунальные ресурсы Собственник осуществляет непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.

5.3. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, начисление производится за фактически потребленные ресурсы. В стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме входят следующие виды работ по текущему обслуживанию:

- снятие показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов;

- диагностика работоспособности, мелкий ремонт, не требующий привлечения специализированной организации;

- доставка оборудования до специализированной организации, в случае необходимости ремонта. Работы по реконструкции, ремонту, проверке, приобретению элементов (расходомеров, термометров сопротивления, тепловычислителей, датчиков давления, трансформаторов тока, блоков питания, коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, не входят в состав стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.4. Стоимость услуги «Вывоз и утилизация ТБО» определяется количеством проживающих человек в жилом помещении,

умноженных на утвержденный тариф, на момент заключения договора, и составляет 72,16 рублей. По истечении первого года действия Договора стоимость работ индексируется, в соответствии с уровнем инфляции, утвержденным Министерством экономического развития РФ, но не чаще одного раза в год.

6. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров.

6.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.4. В случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в договоре, применяются правила нормативного акта.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- изменения права Собственника или смены Собственника помещения;
- расторжения договора с Управляющей компанией по инициативе Собственников на основании решения общего собрания;
- ликвидации Управляющей компании;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

7. Прочие условия

7.1. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

7.3. Договор заключен сроком на пять лет, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с 30 августа 2012 г. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия договора настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту»;
- Приложение № 2 «Структура тарифа по перечню работ и услуг по текущему содержанию и ремонту общего имущества»;
- Приложение № 3 «Реестр собственников помещений, подписавших настоящий договор»

8. Подписи Сторон

Управляющая компания:

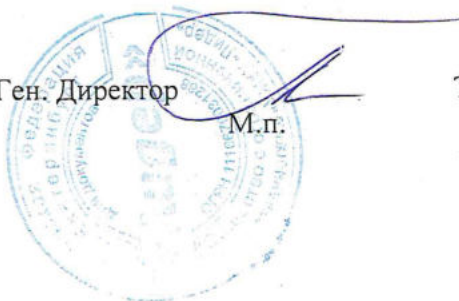
Юридический адрес: 620075, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибириака, д.58, оф.706.

Фактический адрес: 624002, Свердловская область,
г. Арамиль, ул. Горбачёва, д. 3 ООО «УЖКХ «Лидер»
ИНН/КПП 6670361758/667001001, ОГРН 11116670031268.
Расчётный счёт 40702810800250011104 в банке «Нейва»
г. Екатеринбург. БИК 046577774.
к/сч. 30101810400000000774.

Собственники:

Приложение № 3 к договору
управления МКД

Ген. Директор



М.п.

Тюльпа Г. А.