

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом
(между собственником помещения в многоквартирном доме
и управляющей организацией)

с.п. Новосмолинский

« 25 » _____ 2010 г.

Муниципальное образование Золинский сельсовет от имени которого действует Администрация Золинского сельсовета Володарского района Нижегородской области, в дальнейшем именуемая «Собственник», в лице Главы администрации Золинского сельсовета Володарского муниципального района Калугина Сергея Николаевича, действующего на основании Устава сельсовета, принятого решением Золинского сельского Совета Володарского муниципального района от 14 октября 2005 года № 45 и зарегистрированного Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Приволжскому федеральному округу 30 ноября 2005 года № ru 525143092005001, с одной стороны,

и общество с ограниченной ответственностью (далее - ООО) «Промсантехремонт», (Свидетельство Федеральной налоговой службы бланк серии 52 № 003356054 от 10 мая 2006 года о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 2065249066991, в дальнейшем именуемое «Управляющая компания», в лице директора ООО «Промсантехремонт» Самцова Эдуарда Александровича, действующего на основании Устава ООО, Приказа № 1-ЛС от 01.06.2006 года, с другой стороны, вместе именуемые - Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования в многоквартирных домах на территории Золинского сельсовета,

1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах на территории Золинского сельсовета.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирных домах.

1.4. Собственник – муниципальное образование Золинский сельсовет (согласно Приложения №1), в отношениях по данному договору выступает от своего имени и в интересах нанимателей и арендаторов помещений, именуемых в дальнейшем «Потребители», которым непосредственно оказываются услуги и выполняются работы Управляющей компанией – ООО «Промсантехремонт», со всеми вытекающими из этого положения обстоятельствами и обязательствами.

1.5. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам иным действующим законодательством.

1.6. Техническое состояние передаваемых объектов отражается в Акте оценки технического состояния жилищного фонда по каждому многоквартирному дому, оформляемого при передаче Управляющей компании и являющихся неотъемлемой частью настоящего договора

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания осуществляет управление жилищным фондом в интересах Собственника помещений, действуя за счет Собственника помещений.

2.2. В соответствии с настоящим договором Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательство оказания услуг и выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему ремонту мест общего пользования жилищного фонда, контейнерных площадок и придомовых территорий многоквартирных домов.

2.3. Обеспечение предоставления услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества Собственника в многоквартирных домах

осуществляется Управляющей компанией с учетом технического состояния на момент передачи (Приложение №3).

2.4. Перечень и периодичность выполнения обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества помещений в многоквартирных домах, выполняемых управляющей компанией, указаны в приложении № 2 к настоящему договору. При этом Стороны могут заключать дополнительные соглашения, регулирующие взаимоотношения в данном случае.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Обеспечивать качественное выполнение работ и оказание услуг по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему ремонту мест общего пользования жилищного фонда, контейнерных площадок и придомовых территорий многоквартирных домов в соответствии с действующими техническими регламентами, стандартами, правилами и нормами, санитарными и эпидемиологическими правилами и нормативами, гигиеническими нормативами и иными установленными законом обязательными требованиями.

3.1.2. В случае предоставления услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществлять перерасчет платы за услуги и работы в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.3. Своевременно информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в оказании услуг и выполнении работ, изменения качества предоставляемых услуг, предусмотренных настоящим договором, путем направления соответствующего документа факсом, телефонограммой, почтовым отправлением и иными видами связи, а также размещения соответствующей информации в общедоступных местах на информационных стендах домов.

3.1.4. Информировать в письменной форме собственника об изменении платы за содержание и ремонт помещений с указанием правовых оснований изменений не позднее чем за 30 дней до даты направления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за оказанные услуги и выполненные работы.

3.1.5. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в общедоступных местах на информационных стендах домов. Информировать Собственника об аварийных ситуациях, нарушении правил пользования жилыми и нежилыми помещениями потребителями, предоставлять по письменным запросам Собственника требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами эксплуатации и сохранности жилищного фонда.

3.1.6. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) на режим и качество предоставления услуг, выполнения работ, их учет и исполнение.

3.1.7. Обеспечивать изготовление технической документации по каждому многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения настоящего договора. Расходы, понесенные на изготовление необходимой документации, при предоставлении подтверждающих документов возмещаются Собственником.

3.1.8. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления услуг не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней в письменной форме.

3.1.9. Не позднее 3 (трех) дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовывать с Собственником и потребителем время доступа в помещение в т.ч. и путем направления письменного уведомления о времени, дате проведения работ.

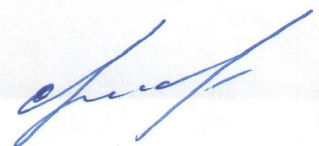
3.1.10. Информировать Собственника о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовой техники, которые может использовать Собственник.

3.1.11. Предоставлять Собственнику платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.12. Предоставлять Собственнику в письменной форме отчет о проделанной работе по каждому обслуживаемому многоквартирному дому за предыдущий год в I квартале текущего года.

3.1.13. Обеспечивать сохранность состояния жилищного фонда и всего имущества, переданного собственником для обслуживания на уровне, не ниже указанного в акте приема-передачи на момент передачи.

3.1.14. Участвовать во всех проверках и инспекциях жилищного фонда, проводимых Собственником, а также в составлении ежемесячно актов фактического выполнения работ и оказания услуг потребителям, оценке качества по каждому многоквартирному дому.



3.1.15. По требованию (запросу) Собственника выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от потребителей, плановых и внеплановых проверок и контроля качества услуг.

3.1.16. Своевременно (в течение 5 рабочих дней) сообщать собственнику об освобождении жилых помещений по данным регистрационного учета. Не допускать посторонних лиц в освободившиеся помещения без письменного решения Собственника в форме договора найма или договора аренды.

3.1.17. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, сообщить Собственнику о необходимости замены или капитального ремонта оборудования для соблюдения надлежащего качества услуг.

При возникновении аварийных ситуаций выполнять необходимые работы, связанные с обеспечением работоспособности и безопасной эксплуатации систем.

3.1.18. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и иными федеральными законами, законами Нижегородской области, правовыми актами муниципального образования Володарский муниципальный район, правовыми актами муниципального образования Золинский сельсовет.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ ведения хозяйственной деятельности, выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных потребителей задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и Потребителем время в занимаемое последнее помещение работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осуществления необходимых работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.4. Требовать от Собственника содействия в возмещении убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае не выполнения ими обязанности допускать в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей компании.

3.2.5. Оказывать на платной основе услуги потребителям по замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

3.2.6. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту. Использование помещений Управляющей компанией осуществляется самостоятельно, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией.

3.2.7. По согласованию с Собственником использовать общее имущество многоквартирного дома (подъезды, фасады зданий, подвалы чердачные помещения, кровли и т.д.) и мест общего пользования с организациями, эксплуатирующие по роду своей деятельности вышеуказанные помещения (домофоны, телекоммуникации, связь, и т.д.) с предварительной выдачей технических условий и иной технической документации.

3.2.8. Самостоятельно контролировать исполнение потребителями обязанности по своевременному внесению платы за содержание и текущий ремонт, занимаемых ими помещений.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом и действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт помещений в соответствии с выставленными платежными документами.

3.3.2. При неиспользовании жилых помещений в многоквартирном доме предпринимать необходимые меры к их заселению в кратчайшие сроки, а также сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при отсутствии потребителя более 24 часов.

3.3.3. Не допускать выполнение работ и совершение иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить, без согласования в установленном порядке, переустройство или перепланировку помещений.

3.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, вывоз крупногабаритных и строительных отходов производить своими силами или оплачивать расходы Управляющей компании по вывозу отходов.

3.3.5. Предоставлять Управляющей компании в течении 10 (десяти) рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность оплаты содержания и ремонт помещения возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием их Ф.И.О. (наименования) и иной необходимой информации, о смене нанимателя или арендатора.

3.3.6. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества и повреждении мест общего пользования в каждом многоквартирном доме.

3.3.7. Использовать коллективные, индивидуальные приборы учета, внесенные в реестр средств измерений.

3.3.8. По требованию Управляющей компании и в согласованные с ней сроки предоставлять копию свидетельства регистрации муниципального имущества, технические паспорта многоквартирных домов.

3.3.9. До заселения жилого помещения нести расходы на содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

3.3.10. Привлекать представителей Управляющей компании при проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния зданий и придомовых территорий, а также при рассмотрении жалоб и заявлений потребителей.

3.3.11. Информировать Управляющую компанию в письменной форме об использовании жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, о ведении личного подсобного хозяйства. Информация предоставляется если указанные виды деятельности приводят к превышению объема потребления коммунальных услуг над объемом потребления коммунальных услуг для личных, семейных и домашних нужд (учитываемым при определении нормативов потребления коммунальных услуг) и осуществляются в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета соответствующих коммунальных услуг или комнатным прибором учета электрической энергии. Информация предоставляется не позднее 5 рабочих дней с даты начала осуществления такой деятельности. Собственник обязан обеспечить установку в указанном случае индивидуального или комнатного прибора учета объема коммунальных услуг (при наличии технической возможности его установки) в сроки, согласованные с Управляющей компанией.

3.3.12. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и иными федеральными законами, законами Нижегородской области, правовыми актами муниципального образования Володарский муниципальный район, правовыми актами муниципального образования Золинский сельсовет.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Проводить плановые и внеплановые обследования и проверки санитарного и технического состояния многоквартирных домов и придомовых территорий, границы которых определены в соответствии с приложением № 26, оценивать качество выполнения работ в соответствии с действующим законодательством. По результатам обследований составлять акт.

3.4.2. При выявлении нарушений условий настоящего договора при осуществлении своей деятельности требовать от Управляющей компании:

- безвозмездного устранения недостатков, возникших по вине Управляющей компании;
- возмещать расходы по устранению недостатков, если устранение производилось силами третьих лиц и оплачивалось за счет Собственника;
- возмещать расходы Собственника, если работы производились силами третьих лиц и оплачивались за счет Собственника, при письменном отказе Управляющей компании выполнять работы по настоящему договору;
- возмещения вреда, причиненного жилищному фонду, имуществу Собственника, возникшего из-за невыполнения или несвоевременного выполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему договору, или вреда, причиненного работниками Управляющей компании в процессе осуществления деятельности в соответствии с условиями настоящего договора.

3.4.3. Проверять целевое использование предоставленных Управляющей компании нежилых помещений, указанных а п. 3.2.6 и в случае обнаружения неоднократных нарушений в их целевом использовании (более 2 (двух) раз) изъять помещения.

3.4.4. Истребовать от Управляющей компании отчеты об оказанных услугах для потребителей, периодов их выполнения, объемах и источниках финансирования и иные сведения, связанные с выполнением работ по настоящему договору.

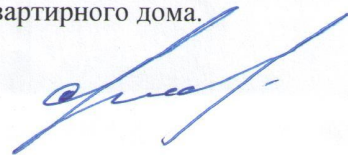
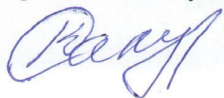
3.4.5. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом и действующим законодательством.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ РАСЧЕТОВ

- 4.1. Цена договора и размер платы за содержание и ремонт помещений устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально площади, находящейся у собственника на праве собственности в соответствии со ст. 249, 289 Гражданского кодекса РФ, ст. 37, 39 Жилищного кодекса РФ.
- 4.2. Плата за содержание и ремонт помещений вносится потребителем, владеющим на праве найма или аренды, самостоятельно.
- 4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещений на момент подписания договора устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере утвержденных тарифов.
- 4.4. Расчетный период для оплаты за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме устанавливается ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.5. Плата за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в п.3.1.11 настоящего договора, плата может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.
- 4.6. Управляющая компания несет ответственность за соответствие оформляемого ею платежного документа требованиям действующего законодательства.
- 4.7. Сумма начисленных штрафных санкций указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежных документов позднее даты, указанной в настоящем договоре, дата с которой начисляется пеня, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.
- 4.8. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительное время, потребовав от Управляющей компании платежные документы.
- 4.9. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату на основании утвержденной калькуляции цен.
- 4.10. Перечисление денежных средств за оплату работ управляющей компании осуществляется Собственником в полном объеме при соблюдении Управляющей компанией всех его условий и выполнении работ с требуемым условием качества. При выполнении работ Управляющей компанией с нарушением показателей качества Собственник осуществляет перечисление оплаты выполненных работ на основании данных Акта выполненных работ, подписанного сторонами.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
- а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
 - б) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.
- Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.
- 5.3. Управляющая компания в соответствии с законодательством РФ, несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственнику убытков, ущерба его имуществу, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей компании и (или) её персонала при выполнении работ в рамках настоящего договора.
- 5.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.



5.5. Управляющая компания не несет материальной ответственности и не возмещает Собственнику убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

- а) стихийных бедствий:
 - пожара (возникшего не по вине Управляющей компании и не из-за нарушения им своих обязательств по настоящему договору);
 - наводнения;
 - других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по не зависящим от Сторон причинам;
- б) умышленных действий потребителей, проживающих или использующих жилищный фонд, нежилые помещения, входящие в его состав, инженерные системы и прилегающие территории;
- в) грубой неосторожности данных лиц;
- г) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей компании, и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;
- д) использование Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- е) не выполнения Собственником своих обязательств, установленных настоящим договором;
- ж) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.;

5.6. При нарушении сроков передачи или приемки результата выполненных работ в соответствии с настоящим договором риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы несет сторона, допустившая данное нарушение.

5.7. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все споры, возникающие из договора или в связи с его исполнением, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

6.2. Оценка качества выполняемых управляющей компанией работ производится Собственником путем плановых (раз в месяц) и внеплановых проверок санитарного и технического состояния по каждому многоквартирному дому и придомовой территории. По результатам проверок составляется двухсторонний акт оценки качества работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда.

6.3. Контроль и приемка готовности домов к сезонной эксплуатации осуществляется на основании предоставленных Управляющей компанией паспортов готовности многоквартирных домов к эксплуатации в сезонных условиях.

6.4. Претензии (жалобы) предъявляемые Собственником или потребителями рассматриваются Управляющей компанией в соответствии с Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны не несут ответственности за неисполнение обязательств по условиям настоящего договора при возникновении обстоятельств непреодолимой силы.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в силу с " 01" мая 2010 г. Срок действия настоящего договора заканчивается " 30" апреля 2015 г.

8.2. Действие настоящего договора может быть продлено Сторонами на новый срок на тех же или иных условиях.

8.3. Действие настоящего договора автоматически прекращается при:

- ликвидации одной из его Сторон и при отсутствии правопреемника;
- физическом разрушении, обслуживаемого жилищного фонда.

8.4. Действие договора может быть прекращено ввиду других обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством для договоров аналогичного вида.

8.5. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор.

8.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

8.7. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из Сторон. Сторона - инициатор расторжения выплачивает другой Стороне все понесенные ею расходы, связанные с выполнением настоящего договора.

Под такими расходами понимаются:

- стоимость произведенных, но не оплаченных работ;
- стоимость не израсходованных, но приобретенных материалов;
- расходы по подбору другой эксплуатирующей организации;
- расходы на завершение невыполненных или устранение недостатков, некачественно

выполненных работ и т.д. (список может быть дополнен по усмотрению Сторон).

8.8. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) Собственником - в случае неисполнения в течение 15 (пятнадцати) дней или систематического некачественного исполнения Управляющей компанией обязанностей, предусмотренных настоящим договором (неудовлетворительная оценка работы Управляющей компании более двух раз в течение срока действия договора), после письменного предупреждения последнего не менее чем за 30 (тридцать) дней;

б) Управляющей компанией - в случае задержки Собственником окончательной оплаты за выполняемые работы на срок более 3-х календарных месяцев от даты последнего платежа, после предупреждения последнего об этом не менее чем за 30 (тридцать) дней.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Администрация Золинского
сельсовета Володарского
муниципального района
Нижегородской области
Адрес: 606084 п. Новосмолинский
Володарский район, ул. Танковая, 23
р/с 40204810800000140547
в ГРКЦ ГУ Банка России
по Нижегородской области
город Нижний Новгород
ИНН 5214001716
КПП 521401001 БИК 042202001
ОГРН 1025201759197

ООО «Промсантехремонт»
Нижегородская область, г. Дзержинск,
ул. Гастелло, д 25, 606007
ИНН 5249053458, КПП 524901001,
БИК 042274826, ОКПО 53677116,
ОГРН 1025201742906,
р/с 40702810108260000676
Дзержинский филиал ОАО «АКБ
САРОВБИЗНЕСБАНК» г. Дзержинск
к/с 30101810700000000826

ПОДПИСИ СТОРОН:



С.Н.Калугин

Директор ООО «Промсантехремонт»



Э.А. Самцов