

ДОГОВОР
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома.

г. Красногорск

20 ноября 2006 г.

Комитет по управлению муниципальным имуществом Красногорского муниципального района, действующий от имени Красногорского муниципального района Московской области – собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г.Красногорск МО, ул. Карбышева, дом 27 корп.1**, в лице Председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом – Суркова С.В., действующего на основании «Положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом Красногорского муниципального района» - с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью ООО «Комфорт», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице генерального директора Вахриной Е.Н., действующего на основании Устава, - с другой стороны, заключили настоящий договор на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г.Красногорск МО, ул. Карбышева, дом 27 корп.1** от 15.11.2006 г., принятого большинством голосов, 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. Общее имущество многоквартирного дома определяется в соответствии с п. 1 ст.36 ЖК РФ.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Орган местного самоуправления передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

- представление интересов потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, и прочих организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора;
- выполнение работ и оказание услуг по 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 обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту;
- приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей собственников и нанимателей за содержание, текущий и капитальный ремонт, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
- установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
- установление фактов причинения вреда имуществу нанимателей и собственников;
- 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;
- проверка технического состояния общего имущества;
- подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;
- расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого собственника;
- принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в нее;
- выдача собственникам и нанимателям справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- реализация мероприятий по энергосбережению;
- распоряжение 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 собственником;
- совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;
- выполнение иных функций в соответствии с решениями собственников;
- оказание прочих услуг собственникам и нанимателям.

В своей деятельности управляющая организация ориентируется на правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, а также на первоочередность проведения работ, необходимых для нормальной эксплуатации общего имущества жилого дома. Периодичность и объем работ определяются управляющей организацией самостоятельно, исходя из средств, полученных от нанимателей и собственников.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Управляющая организация обязана:

- принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего договора;
- исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий;
- в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей собственников и нанимателей за содержание, текущий и капитальный ремонт, контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- отчитываться в соответствии с действующим законодательством перед общим собранием собственников.

2.2. Управляющая организация вправе:

- выполнять работы и услуги по содержанию и текущему, капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;
- проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей собственников и нанимателей за содержание, текущий и капитальный ремонт и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;
- 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;

- принимать меры по взысканию задолженности собственников и нанимателей по оплате за содержание и текущий ремонт и прочие услуги.

2.3. Собственник обязуется:

- передать управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1 настоящего договора;
- вносить плату за содержание, текущий ремонт и прочие услуги в порядке, предусмотренном настоящим договором;
- использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;
- бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;
- за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;
- соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, 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;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;
- в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с управляющей организацией возможность их установки в помещении;
- проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение;
- не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- немедленно сообщать управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;
- предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ;
- 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;
- в течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

2.4. Собственник вправе:

- владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащем ему помещением и принадлежащим ему имуществом, находящемся внутри помещения в пределах, предусмотренных законодательством РФ;
- требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий.

2.5. 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.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

- 3.1. Размер платы за жилое помещение устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, устанавливается по тарифам, утвержденным органом местного самоуправления в установленном порядке.
- 3.3. Собственники вносят плату за жилое помещение и прочие услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за прожитым на основании выставляемых ему платежных документов.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

- 4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение пяти лет.
- 4.2. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.
- 4.3. В случае расторжения настоящего договора собственник(-и) обязан компенсировать задолженность по платежам согласно настоящего договору перед Управляющей организацией по фактическим затратам на содержание дома.

Управляющая организация

Юридический адрес: г. Красногорск, ул. Карбышева, д.19.

Генеральный директор
МП



Е.Н. Вахрина



Собственник муниципальной доли – Красногорский
муниципальный район Московской области

Юридический адрес: г. Красногорск, ул. Ленина, д.4.

Председатель Комитета по управлению
муниципальным имуществом
Красногорского муниципального района

МП



С.В. Сурков