ДОГОВОР
на управление жилым многоквартирным домом № 3

по улице Мира пос. Дружба с собственником квартиры № 3

Владимирская обл. Камешковский р-н от «_01_»__января__2012г.

ООО «НАДЕЖДА», именуемая в дальнейшем Управляющий, в лице директора Р.В.Спиридоновой, действующего на основании Устава с одной стороны и Собственник кв. № 3 в доме № 3 по ул. Мира пос. Дружба

Фахретдинова Ольга Маисовна,

действующий(ая) 33-3306 на/001 основании

(свидетельство о регистрации, договор приватизации, договор купли-продажи)

с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.Предмет договора.

1.1. Договор заключается на основании протокола общего собрания собственников жилья многоквартирного дома № 3 по ул. Мира пос. Дружба Камешковского р-на от «19» марта 2008 г. на условиях, указанных в этом протоколе. Общая площадь жилого помещения составляет_46,1_м^2 , количество пользователей…1…..чел. на день заключения договора.

2 Собственник за плату поручает, а Управляющий принимает на себя обязанности по организации и обеспечению проведения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в целях обеспечения нижеуказанными услугами **п.1.9**. собственника и иных пользователей помещений в данном многоквартирном доме.

3 Цена договора по всем услугам на день заключения договора устанавливается в месяц (с НДС). В том числе:
Содержание и ремонт дома 13,72 рублей с 1 м^2 общей площади.

4 Изменение размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг по управлению со снижением качества или превышением допустимых перерывов определяется в порядке установленном Правительством РФ.

5 Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии со ст.157ЖК РФ.

6 В связи с инфляцией размер оплаты по всем услугам подлежит пересмотру с учетом мнения Управляющего один раз в год.

7 Состав общего имущества жилого многоквартирного дома (п1.1) переданного в управление:

- Фундамент…да...(да/нет) Тех.этаж нет……..(да/нет)
- Несущие конструкции..да..(да /нет) Подвалы……(да/нет)
- Крыша…да……(да/нет) Общее механ. электрич. оборудование…да...(да/нет)
- Чердак…да…(да/нет) Прочее……
- Коридоры...да….(да/нет)

1.8 Перечень предоставления услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации) жилищного фонда от 23.09.03г.№170):

2 Содержание и техническое обслуживание общедомового инженерного оборудования…да….. (да/нет)
3 Текущий (мелкий) ремонт мест общего пользования ……да……(да/нет)
4 Капитальный ремонт (при условии финансирования собственниками жилья)……да…..(да/нет)
5 Управленческие услуги .. ..да..... (да/нет)

1.9 Перечень предоставления коммунальных услуг (порядок оказания регулируется ГК РФ, ЖК РФ. Постановлениями органов местного самоуправления. Правилами предоставления коммунальных услуг, другими нормативными актами).

1 Холодное водоснабжение…да…..(да/нет)
2 Горячее водоснабжение…нет…..(да/нет)
3 Канализация(ассенизация)…..нет……..(да/нет)

4 Теплоснабжение.....да.....(да/нет)
5 Антенна……нет……(да/нет)
6 ТБО……да……(да/нет)

1.10 Изменения в перечне, указанные в п. 1.3 и 1.9 настоящего договора вносится на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома с учетом мнения Управляющего и при наличии достигнутого соглашения между собственниками многоквартирного дома и Управляющим.

2.Обязанности сторон

2.1 Управляющий обязан обеспечить:

- Выбор подрядных организаций;
- Осуществление контроля ЖКУ;
- Установление фактов неисполнения обязательств по договорам, актирование, удержание средств, подлежащих оплате;
- Прием выполненных работ и оказания услуг;
- Ведение технической документации на дом и инженерные сооружения;
- Ведение бухгалтерской и прочей документации;
- Заключение и обеспечение учета договоров найма, аренды общего имущества дома, соглашений о передаче прав по управлению общим имуществом дома и несению расходов по его содержанию, ремонту и управлению, в том числе на поставку жилищно-коммунальных и прочих услуг;
- Хранение документов, подтверждающих право пользования помещением или право собственности;
- Ведение по поручению собственников расчетов с нанимателями, арендаторами и собственниками жилых и нежилых помещений за предоставляемые ЖКУ (начисление, сбор и распределение платежей, доставка счетов-квитанций, ведение претензионной работы по неплательщикам);
- Выдача проживающим в доме расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за ЖКУ, справок об отсутствии задолженностей, о совместном проживании и пр.;
- Проведение технических осмотров жилых зданий;
- Подготовка собственникам предложений по перечню требуемых работ по ремонту и обслуживанию строения, его инженерного оборудования и устройств;
- Планирование и экономические расчеты по финансированию работ на содержание, проведение ремонта общего имущества, капитального ремонта дома и его инженерного оборудования;
- Организация санитарного содержания здания и придомовой территории;
- Начисление платежей (с учетом льгот и жилищных компенсаций), контроль правильности начислений потребителям ЖКУ;
- Высылка пользователям счетов-квитанций;
- Организация сбора платежей за ЖКУ;
- Принятие мер по взысканию задолженностей по обязательным платежам;
- Информирование граждан;
- Организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
- Организация подготовки домов к сезонной эксплуатации;
- Прием населения, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от населения и принятие соответствующих мер;
- Представительство в суде по защите прав потребителей ЖКУ;
- Оказание иных услуг, связанных с управлением домовладением.

2.2 Собственник обязан:

- Осуществлять права владения, пользования и распоряжения жилым помещениям в соответствии с его назначением и пределами его пользования, установленными ЖК РФ и другими нормативными актами;
- Нести бремя по содержанию собственного жилого помещения- общего имущества дома (п.3 ст. 3О ЖК РФ);
- Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать права пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- Совместно с дееспособными членами семьи нести солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением (в том числе по обязательствам своевременной оплаты услуг и работ);
- Своевременно не позднее 10 числа, следующего за истекшим месяцем, вносить полную оплату за жилое помещение с момента возникновения права собственности на жилое помещение;
- Обеспечить беспрепятственный доступ в жилое помещение сотрудников Управляющего, обслуживающей эксплуатационной организации для устранения аварий и технического осмотра

- Самостоятельно нести ответственность за порчу чужого имущества и возместить ущерб, нанесенный гражданам и юридическим лицам по вине собственника жилья и проживающих с ним пользователей жилого помещения и членов семьи;
- Нести ответственность перед Управляющим за несвоевременное внесение платы за жилищно-коммунальные услуги в порядке, предусмотренном п. 14 ст. 155 ЖК РФ, влекущим за собой уплату пени в установленном размере;
- Информировать Управляющего о количестве проживающих в квартире граждан, предоставлять документы и справки об их прибытии, выбытии, регистрации, перемещении и т.п.

3. Ответственность сторон.

3.1. За нарушение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством, регулирующим правоотношение сторон, связанным с предоставлением услуг и проведение работ в жилищном фонде, в том числе ГК РФ, ЖК РФ, иными законодательными актами. Постановлениями правительства РФ, постановлениями органов местной власти.

4. Срок действия договора.

4.1.Настоящий договор вступает в силу с 4 мая 2010 г. и действует в течении 1-го года с момента его заключения. Договор считается пролонгированным на следующий период, если стороны не потребовали его расторжения или изменения за 30 дней до его окончания.

4.2. Досрочное расторжение договора допускается в случае, если собственники жилья, предупредив об этом Управляющего за 30 дней до расторжения договора, примут решение об ином способе управления многоквартирным домом, предоставив Управляющему надлежаще оформленный протокол общего собрания домовладельцев.

4.3.Управляющий отчитывается перед домовладельцами один раз в полугодие за проведенную работу

УПРАВЛЯЮЩИЙ: СОБСТВЕННИК:

Директор ООО «Надежда»

_____Р.В. Спиридонова _____О.М. Фахретдинова