

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом маневренного фонда

ООО «КВАРТАЛ»

Per. №

г. Красноурьинск

«30» 10 2011 года

Орган местного самоуправления по управлению имуществом «Комитет по управлению имуществом городского округа Красноурьинск», в лице председателя Комитета по управлению имуществом Горобец Оксаны Александровны, действующей на основании Положения о Комитете, именуемое в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Квартал», в лице генерального директора Игнатенко Анатолия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. «Управляющая организация» по заданию «Собственника» обязуется в течении срока, установленного настоящим договором за плату осуществлять управление объектом маневренного фонда - домом №32 по ул. Попова, г. Красноурьинска, Свердловской области от своего имени, но за счет «Собственника», в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, а также предоставлять «Собственнику» коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений и членов их семей.

1.2. Под лицами, пользующимися жилыми помещениями маневренного фонда «Собственника», признаются наниматели жилых помещений маневренного фонда и члены их семей (далее - наниматели жилых помещений).

1.3. Обязанности и расходы по пустующим помещениям маневренного фонда несет «Собственник» в рамках исполнения настоящего договора.

1.4. Техническая характеристика объектов (многоквартирного дома и отдельных его помещений) маневренного фонда, в отношении которых будет осуществляться управление по настоящему договору, представлена в технической документации данного специализированного жилищного фонда, которая передается «Управляющей организации» на момент заключения настоящего договора, а в случае отсутствия технической документации, «Собственник» обеспечивает изготовление технической документации по маневренному фонду.

1.5. «Управляющая организация» оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества маневренного фонда по «Перечню работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме», разработанному в соответствии актами органов местного самоуправления.

1.6. Необходимость выполнения «Управляющей организацией» работ по капитальному ремонту общего имущества маневренного фонда определяется «Управляющей организацией» и может быть установлена в течении срока действия настоящего договора.

1.7. «Управляющая организация» обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с решениями «Собственника» помещений в доме маневренного фонда.

1.8. «Управляющая организация» обеспечивает нанимателей жилых помещений коммунальными услугами: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), электроснабжения путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг нанимателями жилых помещений маневренного фонда.

1.9. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

1.10. «Собственник» действует по настоящему договору в интересах нанимателей жилых помещений маневренного фонда и членов их семей.

1.11. «Собственник» принимает на себя обязанности по несению расходов по капитальному ремонту общего имущества маневренного фонда.

1.12. «Управляющая организация» по заданию «Собственника» оказывает услуги по обеспечению регистрационного учета проживающих в помещениях маневренного фонда граждан, а также выдает справки обратившимся за ними гражданам, проживающим в помещениях маневренного фонда.

1.13. «Управляющая организация» осуществляет указание услуг по настоящему договору в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления ГО Краснотурьинск.

«Управляющая организация» вправе за отдельную плату оказывать иные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень услуг и работ, определенный нормативными актами органов местного самоуправления ГО Краснотурьинск

2. Обязанности сторон

2.1. «Собственник» обязан требовать от нанимателей жилых помещений и пользователей нежилых помещений:

2.1.1. Использовать помещения маневренного фонда в соответствии с их назначением.

2.1.2. Обеспечивать соблюдение правил пожарной безопасности при эксплуатации здания, пользовании электрическими, газовыми, другими приборами и оборудованием, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять иные требования пожарной безопасности на объектах маневренного фонда.

2.1.3. Уведомлять «Управляющую организацию» в течении 3-х дней о заключении с гражданами договоров найма жилого помещения маневренного фонда

2.1.4. Своевременного и полного внесения нанимателями жилых помещений «Управляющей организации» платы за содержание и ремонт общего имущества маневренного фонда, а также предоставленные коммунальные услуги.

2.1.5. Допускать в жилые помещения и места общего пользования маневренного фонда специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время суток.

2.1.6. Не нарушать имеющиеся схемы поставки коммунальных ресурсов.

2.1.7. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, производить слив воды из системы отопления).

2.2. «Собственник» обязан:

2.2.1. Предоставлять жилые помещения маневренного фонда в пользование гражданам исключительно для их проживания.

2.2.2. Нести расходы по текущему ремонту жилых помещений маневренного фонда и капитальному ремонту общего имущества домов маневренного фонда, а также расходы на оплату услуг отопления жилых помещений маневренного фонда, до их заселения.

2.2.3. Своевременно и полностью вносить «Управляющей организации» плату за капитальный ремонт общего имущества объектов маневренного фонда.

2.2.4. Требовать от нанимателей жилых помещений маневренного фонда возмещения убытков, причиненных «Управляющей организации» по вине указанных лиц.

2.2.5. Возмещать расходы «Управляющей организации» за услуги по начислению и приему платы за жилищные и коммунальные услуги маневренного фонда в размере, покрывающем расходы «Управляющей организации» за оказанные услуги.

2.3. «Управляющая организация» обязана:

2.3.1. Приступить к управлению маневренным фондом по настоящему договору с даты заключения настоящего договора.

2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества объектов маневренного фонда в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления ГО Краснотурьинск.

2.3.3. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий.

2.3.4. Обеспечить ведение учета выполненных работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества дома маневренного фонда и придомовой территории.

2.3.5. Своевременно подготавливать дом маневренного фонда к эксплуатации в зимних условиях.

2.3.6. Участвовать во всех проверках и обследованиях объектов маневренного фонда, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору.

2.3.7. Рассматривать в течение 30-ти дней жалобы и заявления пользователей помещений маневренного фонда, касающиеся предоставления коммунальных услуг на жилое помещение

маневренного фонда и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.3.8. Предоставлять отчеты о работе в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3. Права сторон

3.1. «Собственник» имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения «Управляющей организацией» обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Контролировать качество предоставляемых «Управляющей организацией» услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества объектов маневренного фонда) и коммунальных услуг.

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения «Собственником» своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от «Собственника» оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.2.3. Требовать допуска в жилые помещения маневренного фонда специалистов организаций.

3.2.4. Привлекать подрядные организации к выполнению отдельных видов работ (оказанию услуг) по настоящему договору.

3.2.5. Привлекать представителей «Собственника» для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния объектов маневренного фонда и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

4. Порядок расчетов

«Собственник» возлагает обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги «Управляющей организации» на нанимателя жилого помещения маневренного фонда.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения по настоящему договору определяется в соответствии с решением «Собственника» многоквартирного дома (объекта маневренного фонда) и устанавливается на один год нормативными актами уполномоченных органов местного самоуправления ГО Краснотурьинск.

«Собственник» обязан принять решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения маневренного фонда на следующий календарный год не позднее первого декабря текущего года. Новый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения применяется с первого января следующего календарного года, если иное не установлено решением «Собственника».

В случае, если «Собственник» помещений многоквартирного дома не принял в указанные в разделе 4 настоящего договора сроки решения об установлении (изменении) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то данный размер платы устанавливается органом местного самоуправления, уполномоченным на установление (изменение) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Оплата «Управляющей организации» производится:

4.1. Нанимателями жилых помещений маневренного фонда - путем внесения платы «Управляющей организации», на основании выставленных платежных документов,

4.2. «Собственником» за капитальный ремонт имущества по всем помещениям маневренного фонда, принадлежащим «Собственнику» в соответствии с расчетом и предъявляемым счетом «Управляющей организацией»,

4.3. «Собственником» по пустующим помещениям за содержание и ремонт жилого помещения маневренного фонда, а также за расходы на оплату отопления в соответствии с расчетом и предъявленным счетом «Управляющей организацией»,

4.4. «Собственником» за услуги по начислению и приему платы за пользование жилым помещением маневренного фонда (платы за наем) в размере, покрывающем расходы «Управляющей организации» за оказанные услуги (п.п. 1.13 настоящего договора), в соответствии с расчетом и предъявленным счетом «Управляющей организацией».

4.5. «Собственником» за расходы, понесенные на изготовление технической документации по многоквартирному дому (п. 1.4 настоящему договору), в соответствии с расчетом и предъявленным счетом «Управляющей организацией»,

4.6. «Собственником» в случаях установления для нанимателей жилых помещений в период действия настоящего договора платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере меньшем, чем установлено сметой расходов и платы за коммунальные услуги в размере меньшем, чем установленный Региональной энергетической комиссией Свердловской области тариф на коммунальные услуги, - соответствующая разница вносится «Собственником»,

4.7. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается на основании выставленных платежных документов.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность «Управляющей организации»:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, «Управляющая организация» несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ. «Управляющая организация» освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины «Собственника», помещения которого занимают наниматели и члены их семей, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Ответственность «Собственника»:

5.2.1. «Собственник» помещений, а также наниматели данных помещений маневренного фонда, члены их семей, а также фактические пользователи указанных помещений «Собственника» не обеспечившие допуск должностных лиц «Управляющей организации» и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед «Управляющей организацией» и третьими лицами.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

5.3.1. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, которые не могли быть известны заранее и которые нельзя было предвидеть, предупредить и предотвратить их последствия (стихийные бедствия, военные действия и т.п.), стороны освобождаются от ответственности за неисполнение взятых на себя по договору обязательств в части конкретных нарушений обязательств, вызванных наступлением обстоятельств непреодолимой силы.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Прочие условия




7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания. Настоящий договор действует до 29 сентября 2012 года.

7.2. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий договор может быть прекращен по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор составлен на 5 листах в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон.

8. Адреса и реквизиты сторон

<p>«Управляющая организация» ООО «Квартал»</p> <p>Юридический адрес: 624440, Свердловская область, г. Краснотурьинск, ул. Микова, д.10-220 тел. (34384) 6-87-09</p>	<p>«Собственник» Орган местного самоуправления по управлению муниципальным имуществом «Комитет по управлению имуществом ГО Краснотурьинск» 624440, Свердловская область, г. Краснотурьинск, ул. Молодежная,1</p>
<p>ИНН 6617013240, КПП 661701001, ОГРН 107 661 700 0570 Банк предприятия: р/с 40702810916520120108 в Уральском Банке Сбербанка РФ г. Екатеринбург, кор./сч. 301018105000000000674, БИК 046577674</p>	<p>ИНН 6617003450 КПП 661701001 <i>Расч. счёт 40204810000000126217</i> <i>в ГРКЧ ГУ Банка России по</i> <i>Свердловской области в</i> <i>г. Екатеринбурге</i> <i>БИК 046577001</i></p>
<p>Генеральный директор  _____ А.А. Игнатенко</p> 	<p>Председатель  _____ О.А. Горобец</p> 