

ДОГОВОР № 12106

Управления многоквартирным домом по адресу: г.Иркутск

Иркутская обл, Иркутский р-н, пос. Молодежный, ул. Приморская, №21А' кв. 6

г.Иркутск

« 8 » сентября 2014 г.

Рыбак Ольга Алексеевна, именуемый в дальнейшем «Собственник», свидетельство о государственной регистрации права собственности № 38AE610657 от 08.12.2014г с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Флагман», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Гусева Вячеслава Александровича, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом по адресу пос. Молодежный, ул. Приморская №21А' кв. 6

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

1.2. Управляющая компания в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, содействовать предоставлению коммунальных услуг Собственнику и пользующимся Помещением лица, осуществлять иную деятельность в порядке, предусмотренном настоящим Договором и дополнениями к нему.

1.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.4. При заключении настоящего Договора Стороны исходят из того, что Собственнику будет принадлежать (принадлежит) помещение № 6 которое является жилым (жилым, нежилым), общей площадью 42,6 кв.метров, в том числе жилой площади 17,2 кв.метров, расположенное на 2 этаже 9 этажного дома, расположенного по адресу пос. Молодежный, ул. Приморская №21А' кв. 6 далее - Помещение и Дом соответственно). Состав общего имущества Дома определяется техническим паспортом МУП БТИ г.Иркутска от 18 апреля 2014г № 65787

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п.1.1. настоящего договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложениями 1, 2 к настоящему Договору.

2.1.3. Организовать от своего имени и за свой счет заключение договоров на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

2.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения) предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, после его проведения.

2.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п.п. 2.1.3 и 2.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

2.1.6. Принимать от собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные услуги и управление Многоквартирным домом.

2.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение

электричества и других, подлежащих экстренному устранению. Также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.

2.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

2.1.9. В случае непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставлять информацию о сроках их выполнения (оказания).

2.1.10. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

2.1.11. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.12. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.13. Направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома.

2.1.14. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

2.1.15. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, после его проведения, заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника.

2.1.16. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечить производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного имущества

2.1.17. Раз в год, не позднее первого квартала года, следующего за истекшим, предоставлять информацию собственникам помещений Многоквартирном доме и Совету Многоквартирного дома отчет о поступлении и расходовании денежных средств за предыдущий период на управление, содержание общего имущества и текущий ремонт.

2.1.18. Представлять на рассмотрение собственников помещений в Многоквартирном доме предложения о необходимости проведения работ капитального характера, объеме таких работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонтных работ, сроках проведения и других вопросов, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.2. Собственник обязуется:

2.2.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, после его проведения, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы и лиц, пользующихся его помещением (ями).

2.2.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.2.3. Обеспечивать соблюдение правил пользования Помещением, содержания Дома и придомовой территории, в том числе:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения собственника, их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкции строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе не допускать загромождения коридоров, проходов к инженерным коммуникациям, лестничных клеток, запасных выходов, не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
 - не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
 - не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
 - не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
 - информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;
 - бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
 - не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не совершать иные действия, которые могут нанести вред Помещению, общему имуществу Дома;
 - нести бремя обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме согласно доле в праве общей собственности на общее имущество.
- 2.2.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с Договором подряда.
- 2.2.5. Устранять за свой счет все повреждения Помещения, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного оборудования Помещения, Дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других лиц, пользующихся Помещением.
- 2.2.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.
- 2.2.7. Своевременно извещать Управляющую компанию о выявленных неисправностях общего имущества, о сбоях в работе оборудования, других неудобствах для проживания (деятельности), относящихся к содержанию Дома, придомовой территории, Помещения.
- 2.2.8. Делегировать Управляющей компании право на сверку и подпись актов с поставщиками коммунальных услуг о фактическом объеме, качестве услуг, предъявление претензий и исков от имени Собственника.
- 2.2.9. Уведомлять Управляющую компанию об изменении условий или режима использования помещения (заключение договоров найма (аренды), изменение количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы, субсидии и др.) и необходимости соответствующего перерасчета за техническое обслуживание и коммунальные услуги.
- 2.2.10. Члены семьи Собственника имеют равные с ним права и несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.
- 2.2.11. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим Договором, действующими нормативно-правовыми актами.

3. ПРАВА СТОРОН.

3.1. Управляющая компания вправе:

- 3.1.1. Принимать от Собственника оплату по настоящему Договору.
- 3.1.2. Предупреждать Собственника и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных Собственником и лицами, пользующимися Помещением, нарушений, связанных с использованием Помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов иных лиц.
- 3.1.3. Производить осмотры технического состояния оборудования в Помещении, поставив Собственника в известность о дате и времени осмотра.
- 3.1.4. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, информации, предоставленной Собственником, производить перерасчет платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.
- 3.1.5. В соответствии с действующим законодательством взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой за техническое обслуживание и коммунальные услуги путем направления Собственнику уведомления о задолженности и (или) направление в суд заявление о взыскании задолженности.
- 3.1.6. Вскрывать квартиру Собственника в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, с составлением акта.
- 3.1.7. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
- 3.1.8. Нести иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, настоящим Договором, регулирующими отношения по обслуживанию, содержанию, ремонту Дома и предоставлению коммунальных услуг.

Собственник имеет право:

3.2.1. Пользоваться общим имуществом дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного органом местного самоуправления норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрами качества и надежности.

3.2.2. Требовать от Управляющей компании производить расчеты с учетом имеющихся у лиц, проживающих в помещении Собственника, льгот и права на субсидию (компенсацию) по оплате жилищно-коммунальных услуг при условии предоставления подтверждающих документов, выделение средств из бюджета.

3.2.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.2.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на Помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.2.5. Осуществлять контроль как лично, так и через Совет Многоквартирного дома, за использованием и сохранностью общего имущества МКД, соответствием мест общего пользования, установленным санитарными и техническими правилам и нормам, иными требованиями законодательства.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Оплата по настоящему Договору считается произведенной Собственником с момента поступления денежных средств на расчетный счет или кассу Управляющей компании.

4.2. Стоимость коммунальных услуг определяется на основании счетов поставщиков с учетом площади помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения, нормативов и качества услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета). При отсутствии приборов учета платежи за коммунальные услуги определяются по нормативам потребления. Изменение стоимости коммунальных услуг производится в соответствии с условиями договоров, заключенных с поставщиками.

4.3. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома определяется согласно Приложению № 1 к настоящему Договору с учетом площади помещения. Указанная стоимость определена на срок не более одного года с момента подписания настоящего Договора и может быть изменена Управляющей компанией в одностороннем порядке в случае увеличения тарифов, установленных органами местного самоуправления, а также при повышении уровня инфляции.

4.4. Цена договора может включать отчисления на капитальный ремонт Многоквартирного дома, производимые в установленном законодательстве порядке.

4.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца.

4.6. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору определяется самим Договором и требованиям гражданского законодательства.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности перед Собственником за непредставление коммунальных услуг поставщиками в случае возникновения задолженности со стороны Собственника по оплате коммунальных услуг.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и порядке, установленными законодательством РФ.

5.4. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Контроль за деятельностью Управляющей компании осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

6.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру для каждой стороны.

6.2. Срок действия Договора - один год, вступает в силу с « 8 » 12 2014г

6.3. В случае если ни одна из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора в письменном виде не уведомит другую сторону о своем желании не возобновлять договор на новый срок, он считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Исполнитель:

ООО Управляющая компания «Флагман»

Юр. адрес: 664075, г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 234В/2

ОГРН 1123850001637

ИНН 3848020186 КПП 381101001

ИФ ОАО «МДМ БАНК» г.Иркутск БИК 042520760

р/с 40702810503090000073

к/счет 30101810300000000760

Директор



Собственник:

Росняк Ольга Алексеевна г.р.

Паспорт: серия 2503 № 040939

Выдан: Октябрь 2002 г. Иркутск
17.04.2002г.

Проживающий по адресу: пос. Массаретинский,
ул. Промышленная, 21А кв 6.

Электронный адрес —

Контактный телефон: 8-950-076-09-84

Документ о праве собственности на жилое помещение: Свидетельство
о Государственной регистрации права серия 38А № 610657

от 08.12 2014 г.

Ольга Росняк О.А.