

Договор управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

" " _____ 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Янтарь» (ООО «УК Янтарь»), в лице директора Борзенко Сергея Владимировича, действующего на основании Устава и заключенного договора управления многоквартирным жилым домом между застройщиком помещений данного дома, именуемый в дальнейшем «УК» и «Дольщик, Собственник» жилого (нежилого) помещения: квартира №____, на _____ этаже, расположенного по адресу: "Жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и полуподземной автостоянкой по ул.Лермонтова" в Центральном районе в г.Хабаровске на земельном участке по адресу: примерно в 1 метре по направлению на запад от ориентира "жилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г. Хабаровск, ул.Лермонтова, 1, кадастровый номер земельного участка 27:23:03 04 11:0320,

ФИО /Организация

фамилия, имя, отчество /Организация

переданного на основании передаточного акта (соглашения о передаче в фактическое пользование, акт о вселении, договора об участии в долевом строительстве, свидетельства о праве собственности, либо иного акта от застройщика), именуемый (ая) в дальнейшем «Дольщик, Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в новом многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в данном доме.

1.2. «Дольщик, Собственник» поручает, а «Управляющая компания» принимает на себя **обязательства** за вознаграждение (в виде оплаты за коммунальные услуги, услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества) совершать от своего имени и за счет «Дольщика, Собственника» все необходимые юридические и фактические действия, направленные **на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных и иных услуг «Дольщику, Собственнику» и лицам, пользующимся на законном основании помещением «Дольщика, Собственника», а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом до оформления помещений дольщиками более 51% от всего многоквартирного дома.**

1.3. «Дольщик, Собственник» дает согласие «Управляющей компании» осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, уступке прав требования и /или поручения), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств «Дольщик, Собственник» предоставляет следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, адрес, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

2. Права и обязанности «Управляющей компании»

2.1 «УК» обязана:

2.1.1. В целях исполнения настоящего договора заключать договоры с третьими лицами (ресурсоснабжающими организациями, организациями по вывозу ТБО, содержанию лифтового хозяйства и др.) от имени и за счет «Дольщиков, Собственников» помещений многоквартирного дома.

2.1.2. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом в

С.В.Борзенко

подпись

зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес компании от дольщиков, собственников.

2.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных и иных услуг надлежащего качества «Дольщику, Собственнику» и лицам, пользующимся на законном основании помещением «Дольщика, Собственника», Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг дольщикам, собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, и иными положениями действующего законодательства РФ.

2.1.4. Производить начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги, собирать данные денежные средства и перечислять принятые у «Дольщика, Собственника» денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

2.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, полученную от Застройщика, дольщиков, собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение жалоб от «Дольщиков, Собственников» в установленный законом 20-ти дневный срок.

2.1.7. Своевременно информировать через объявления на подъездах Объекта:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей.

2.1.8. По заявлению дольщиков, собственников составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу собственников, акты по фактам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.1.9. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание. Осуществлять выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий в общем имуществе многоквартирного дома.

3. Права и обязанности «Дольщиков, Собственников».

3.1. «Дольщики, Собственники» имеют право:

3.1.1. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий действующего законодательства.

3.1.2. Требовать от УК в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по договору.

3.2. «Дольщики, Собственники» должны знать и соблюдать:

3.2.1. Размер месячной платы за жилые помещения на момент заключения настоящего Договора и до оформления помещений дольщиками более 51% от всего многоквартирного дома будет составлять по фактическим затратам но не более тридцати(30) рублей/кв. м, в том числе:

- за содержание и текущий ремонт,
- за услуги вахтера(консьержа).

3.2.2. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без согласования с УК и получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке.

Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (расчетная мощность на квартиру от 1,5 кВт, но не более 10кВт).

Подпись

3.2.3. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем

состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Производить согласование с «УК» при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

подпись

3.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности.

Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.

Не курить в местах общего пользования.

подпись

3.2.5. Обеспечить доступ в помещение представителей «УК» для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое «Дольщиком, Собственником», инженерного оборудования для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.

подпись

3.2.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 20-00 до 9-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

подпись

3.2.7. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством.

Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, лифтах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома.

Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

Соблюдать правила пользования и содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ, с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, правил пожарной безопасности, иных правовых актов в РФ, в том числе:

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- при проведении работ по ремонту, переустройству или перепланировке своих помещений, не производить складирование строительного мусора (в том числе дверей, окон) в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории, а вывозить его своими силами и за свой счет;
- монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов осуществлять только по согласованию с Управляющей организацией;
- монтаж и демонтаж инженерного оборудования осуществлять только по согласованию с Управляющей организацией.
- содержать домашних животных при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных в городах и населенных пунктах, в том числе, не допускать выгул домашних животных в не отведенных местах;

- обеспечить устранение за свой счет повреждений общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по умышленной вине или в результате умышленных действий Дольщиков, Собственников или пользователей помещений в многоквартирном доме.

подпись

3.2.8. Предоставлять УК в установленные сроки показания приборов учета в срок до 25 числа текущего месяца на первом этаже у вахтера.

Первоначальные показания счетчиков

Санузел: холодная № _____ горячая № _____

Ванная: холодная № _____ горячая № _____

Кухня: холодная № _____ горячая № _____

Эл.счетчик: № _____.

подпись

3.2.9. Ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, вносить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги производится через Банк Управляющей компании:

подпись

4. Срок действия Договора

4.1. Настоящий Договор вступает в юридическую силу с момента его подписания сторонами и прекращает свое действие до оформления помещений дольщиками более 51% от всего многоквартирного дома.

5. Расторжение договора

5.1. Договор расторгается при оформлении помещений дольщиками более 51% от всего многоквартирного дома.

6. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон:

«УК»:
ООО «УК Янтарь»
 680000, г. Хабаровск, ул.Дзержинского, 45
 р/с 40 70 281 087 00 000 196 50
 к/с 301 0 181 06 000 000 00 608
 ИНН/КПП 272 121 0 632 / 272 101 001
 БИК 040 813 608
 Дальневосточный Банк ОАО «Сбербанк России»
 г.Хабаровска
 ОГРН 1142721005239
 Телефоны: 8-924-307-69-69

«Дольщик, Собственник»:

ФИО / Организация
 Паспорт:
 Адрес:
 Телефон:

_____ С.В.Борзенко

_____ / /

_____ С.В.Борзенко

подпись