

ДОГОВОР № 1

УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ,

РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: г. Чайковский, ул. Б. текстильщицкая, дом № 17

г. Чайковский

« 14 » октября 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Теплотекс», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Селиванова Н.В., действующего на основании Устава, и Собственник помещений (квартир, комнат в коммунальных квартирах, нежилых помещений) многоквартирного дома № 17 по ул. Б. текстильщицкая, кв. 1, общая площадь помещений по состоянию на момент заключения договора — 61,2 кв.м., в лице _____ (Ф.И.О.), именуемый в дальнейшем «Собственник помещений», действующий от своего имени, заключили настоящий договор о следующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (в рамках полученных средств), решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений посредством управления многоквартирным домом управляющей компанией, а так же пользования коммунальными услугами.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

- Собственник жилого помещения - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке;
 - Пользователи помещения - члены семей Собственников помещений;
 - Наниматели - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях социального найма;
 - Владельцы (арендаторы, собственники) нежилых помещений – физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды, свидетельств собственности, либо на иных законных основаниях;
 - **Общее имущество многоквартирного дома** – имущество, указанное в Техническом паспорте на строение, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;
 - Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;
 - Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;
 - Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме;
 - **Общая площадь помещения в многоквартирном доме** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение;
 - Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты в данной квартире определяется отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире;
 - Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме определяется отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;
 - **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение;
 - **Содержание Общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя:
 - уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов);
 - содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
 - вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
 - техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
 - содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
 - обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;
 - **Текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций;
- Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего договора отражаются в Акте технического состояния, который составляется при приемке дома в управлении Управляющей компанией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 3.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 17 по адресу: г. Чайковский, ул. Б. текстильщицкая от « 31 » 08 2009 г.
- 3.2. Условия настоящего договора определены Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.
- 3.3. Общее собрание Собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания на условиях, установленных общим собранием.
- 3.4. Пользователи и наниматели помещений в многоквартирном доме имеют право пользования данным помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником помещения и членами его семьи.

- 11.2. Настоящий договор заключается сроком на 5 (пять) лет.
- 11.3. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.
- 11.4. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
- 11.5. Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.
- 11.6. В случае, если на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов от общего числа голосов Собственников помещений деятельность Управляющей компании по исполнению настоящего договора будет признана неудовлетворительной, то Управляющей компании должно быть вынесено предупреждение с установлением срока для устранения недостатков. Срок для устранения недостатков не может быть менее 60 (шестидесяти) дней.
- 11.7. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для изменения либо расторжения настоящего договора.
- 11.8. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

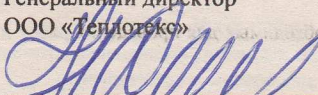
- 12.1. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей помещений после утверждения его текста Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.
- 12.2. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением касающихся капитального ремонта и участия в Собраниях собственников жилых помещений.
- 12.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров (направление претензий).
- В случае недостижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 20 дней.
- 12.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 12.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.
- 12.6. В случае расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного дома, материальные ценности Собственников помещений передаются лицу, уполномоченному Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, а в отсутствие такового – любому Собственнику помещения или нотариусу на хранение.
- 12.7. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей компаний и по одному – у каждого Собственника помещения в многоквартирном доме.
- 12.8. К настоящему договору прилагаются:
Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».
Приложении № 2 «Перечень работ по содержанию и текущему ремонту».

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник (Уполномоченный представитель Собственника)

ООО «Теплотекс»
617766, Пермский край, г. Чайковский,
ул. Речная, 1.
ИНН 5920023600 КПП 592001001
Р/с 40702810649470110917
Чайковское отделение № 1675 Сбербанка России
К/с 30101810900000000603
БИК 045773603

(подпись) / _____
(Ф.И.О.)

Генеральный директор
ООО «Теплотекс»


(Селиванов Н.В.)

