

Договор управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

"21" 10 2017г.

Открытое Акционерное Общество «Домоуправляющая компания Ленинского района», в лице генерального директора Найшикова С.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» и, собственник (-и) жилого помещения расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Сивская, 15 дом _____ кв. _____ общей площадью _____ кв.м.,

(Ф.И.О.) Вотанин рустра советенник В паспорт: серия _____ № _____
выдан _____ « _____ » _____ года,
свидетельство (договор) серия _____ номер _____ дата выдачи _____.

(Ф.И.О.) _____ паспорт: серия _____ № _____
выдан _____ « _____ » _____ года,
свидетельство (договор) серия _____ номер _____ дата выдачи _____.

(Ф.И.О.) _____ паспорт: серия _____ № _____
выдан _____ « _____ » _____ года,
свидетельство (договор) серия _____ номер _____ дата выдачи _____.

с другой стороны, именуемые далее по тексту «Собственниками», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего Договора является управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества дома в объеме собранных денежных средств с собственников жилых помещений, а также направленное на предоставление коммунальных и иных услуг собственникам, проживающим в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственников за плату обязуется оказывать услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома (далее договор управления) а именно:

а) выступать от своего имени, но за счет собственников посредником в отношениях с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью получения собственниками коммунальных услуг (ХВС, ГВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение и др.) надлежащего качества;

б) выступать от своего имени, но за счет собственников посредником в отношениях с подрядными организациями от имени, за счет и в интересах собственника в целях получения собственниками качественных услуг по выполнению работ по содержанию и текущему ремонту;

в) осуществление иной деятельности связанной с выполнением обязательств по договору на оказание услуг по управлению многоквартирного дома.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление, обеспечить (лично или силами третьих лиц) предоставление услуги по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту многоквартирного дома, согласно условиям настоящего Договора.

2.1.2. Заключать договоры от своего имени, но за счет и в интересах Собственника на ресурсоснабжение, водоотведение, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.3. Осуществлять контроль и надзор за исполнением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами. А также фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения ими обязательств и причинения вреда имуществу Собственников.

2.1.4. Разрабатывать и оформлять финансовую, бухгалтерскую, техническую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

2.1.5. Осуществлять расчет, начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, и предоставление коммунальных и прочих услуг и работ лично, либо Ульяновским филиалом общества с ограниченной ответственностью «Расчетно-информационный центр», либо иной организацией по усмотрению Управляющей организации.

2.1.6. Осуществлять контроль за состоянием внутридомовых инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

2.1.7. Осуществлять прием заявлений, жалоб, предложений и обращений Собственников, а также направлять им ответы на них в установленные законом сроки.

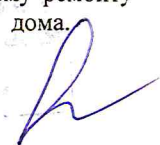
2.1.8. Предоставлять Собственникам справки, акты и иные документы, связанные с исполнением настоящего Договора по заявлению в адрес Управляющей организации.

2.1.9. Предоставлять ежегодно в течение второго квартала текущего года Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение, которого действует данный договор.

2.1.10. Предоставлять информацию об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке и сроки, установленные законом.

2.1.11. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества только в рамках фактически собранных денежных средств с собственников многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация имеет право:

СОВЕТ ДОМА
Ульяновск
21.10.2017


2.2.1. Осуществлять управление, заключать договора от своего имени, но за счет и в интересах Собственников содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

2.2.2. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и органов самоуправления города Ульяновска, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношении ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами, связанным с выполнением настоящего Договора.

2.2.3. Взыскивать задолженность с Собственников, нанимателей и арендаторов помещений многоквартирного дома в том числе путем обращения в суд.

2.2.4. Обращаться с иском в суд на взыскание ущерба в соответствии с п.2.4.10 данного Договора.

2.2.5. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

2.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки собственником или иным пользователем оплаты указанных услуг более трех месяцев или нарушении иных требований раздела 3 Договора.

2.2.7. В случае возникновения аварийной ситуации в многоквартирном доме самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт для организации ликвидации аварии.

2.2.8. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищно-коммунальных и прочих услуг, оставлять на своем счете с обязательным дальнейшим направлением их на проведение работ по текущему ремонту путем заключения договоров с подрядными организациями. Такие средства также могут быть направлены Управляющей организацией на возмещение убытков, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, явившихся следствием не выполнения собственниками своих обязательств, а также на покрытие расходов по обслуживанию общедомовых приборов коммерческого учета.

2.2.9. Заключать договора на размещение рекламы, аренды общедомового имущества, фасадов зданий с последующим направлением полученных денежных средств на проведение работ по текущему ремонту общедомового имущества за минусом затрат Управляющей организации.

2.2.10. В случае отказа собственников предоставить доступ в жилое помещение для проведения контроля за показаниями индивидуальных приборов учета, либо нарушения пломбы без согласия Управляющей организации, произвести перерасчет за соответствующую коммунальную услугу с момента последней проверки по нормативу.

2.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

2.3. Собственники имеют право:

2.3.1. На получение ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора.

2.3.2. Осуществлять контроль за содержанием и текущим ремонтом многоквартирного дома.

2.3.3. Принимать участие в планировании текущего ремонта многоквартирного дома.

2.3.4. Принимать участие в приеме выполненного ремонта, получать информацию о времени и сроках приема выполненных работ по текущему ремонту многоквартирного дома.

2.3.5. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

2.3.6. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

2.3.7. Получать информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг.

2.3.8. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения договора или его расторжения.

2.4. Собственники обязаны:

2.4.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся помещением.

2.4.2. Использовать жилое помещение (квартиру) по назначению и в пределах, установленных жилищным законодательством.

2.4.3. Бережно относиться к общему имуществу, придомовой территории и объектам благоустройства многоквартирного дома.

2.4.4. Осуществлять контроль за состоянием общего имущества в многоквартирном доме и нести ответственность за надлежащее содержание данного имущества.

2.4.5. Соблюдать и исполнять Правила пожарной безопасности в РФ от 18.06.2003г. № 313, ФЗ от 30.03.1999г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда от 27.09.2003г. № 170, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам от 23.05.2006г. № 307, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме от 13.08.2006г. № 491, Правила пользования жилыми помещениями и иными нормативно-правовыми актами действующего законодательства РФ;

2.4.6. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативно-правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящим Договором.

2.4.7. Получать платежные документы для оплаты жилья и коммунальных услуг в организации, осуществляющей начисление, расчет и прием платы.

2.4.8. Своевременно сообщать управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве исполнения работ по договору.

2.4.9. Предоставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров мест общего пользования, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний индивидуальных приборов учета (на холодную воду, горячую воду, электроэнергию). В случае, если доступ к инженерным сетям общего имущества жилого дома, расположенных в технологических нишах закрыт (заделан)

Собственником жилого помещения, то разборка и восстановление в первоначальный вид производится за счет средств Собственника жилого помещения.

2.4.10. Собственники квартир, оборудованных индивидуальными приборами учета, обязаны ежемесячно, до 25-го числа обеспечить представление в Управляющую организацию показаний индивидуальных приборов учета.

2.4.11. Компенсировать Ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, пени), если причиной

послужило бездействие собственников, т.е. принятие решений, не позволяющих Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решения, направленных на выполнение предписаний надзорных органов и решений судов.

2.4.12. Собственники по всем вопросам, связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, обязаны первоначально обратиться в Управляющую организацию для решения имеющихся вопросов. Без первоначального обращения в Управляющую организацию Собственники жилого дома не имеют право обращаться в судебные, исполнительные, контролирующие и иные органы.

2.5. Собственникам запрещается:

2.5.1. Причинять вред имуществу в многоквартирном доме.

2.5.2. Препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

2.5.3. Заключать какие-либо договора, касающиеся предмета договора с третьими лицами, без согласия Управляющей организации.

2.5.4. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.

2.5.5. Проводить какие-либо работы на внутридомовых инженерных сетях, а также устанавливать индивидуальные приборы учета без получения соответствующего технического условия в Управляющей организации.

2.5.6. Нарушать целостность пломб на приборах индивидуального учета без согласования с Управляющей организацией.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги: коммунальные услуги (тепло-, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и др.), содержание общего имущества многоквартирного дома; текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома; управление многоквартирным домом.

3.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества устанавливается в соответствии с действующими тарифами и перечнями работ (услуг), указанных в Приложениях №1 и № 2 к Договору.

3.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

3.4. Если собственники за 30 календарных дней до предстоящего года не приняли на общем собрании легитимного решения о размере платы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется как произведение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и предельного индекса изменения размера платы за жилое помещение, устанавливаемого на каждый последующий год Федеральной службой по тарифам РФ (либо иного уполномоченного органа) пропорционально по видам предоставляемых жилищных услуг.

3.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

3.6. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

3.7. Срок внесения платежей до 25 числа месяца, следующего за истекшим.

3.8. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг, устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

Собственники помещений обязаны самостоятельно получить в УФ ООО «РИЦ» платежные документы и на основе их произвести оплату. По письменному заявлению собственника Управляющая организация обязана направить платежные документы с почтовым уведомлением по адресу, указанному в заявлении, при этом расходы по оплате услуг почтового отделения оплачиваются собственником жилого помещения.

3.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на оплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

3.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника по отдельному договору. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по

оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

3.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору. При временном отсутствии собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При неисполнении (частичном или полном) или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Собственником Управляющая организация не несет ответственность за выполнение обязанностей, предусмотренных п.2.1 настоящего Договора.

4.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.3. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для собственника из-за недостатка средств на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, собираемых с жителей на едином счете многоквартирного дома.

4.4. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом УФ ООО «РИЦ», и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 3 договора.

4.5. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

4.7. В случае, если собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

4.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.9. Собственники несут полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границ эксплуатационной ответственности.

4.10. В случае причинения убытков собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если собственники жилых помещений не приняли на общем собрании решения о проведении капитального ремонта и дополнительного финансирования данных работ.

4.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Все споры, возникшие 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.

5.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации, подлежат рассмотрению в порядке и сроки установленные законом.

5.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

5.4. По результатам приема выполненных работ оформляется акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывают представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядной организации и собственники через своего представителя – старшего по дому. В случае, если собственники не выбрали на общем собрании старшего дома, либо лично не изъявили желание на участие в приемке, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными после подписания представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации и считаются признанными сторонами настоящего договора.

5.5. В случае нарушения собственником сроков оплаты жилищно-коммунальных услуг собственник обязуется обеспечить беспрепятственный доступ для представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение с целью ограничения либо полного отключения потребляемых жилищно-коммунальных услуг. Собственник предоставляет право Управляющей организации беспрепятственно использовать его персональные данные с целью разглашения и афиширования как его личных данных, так и персональных данных совместно зарегистрированных с ним лиц.

5.6. Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении (собственности) (ФИО, дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право

пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи организациям, осуществляющих инвентаризацию и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплектов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Договор является публичным договором в соответствии со статьей 426 ГК РФ.

7.2. Настоящий Договор вступает в силу с «__»__200__ г. и действует до «__»__200__ г.

7.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.4. Решение о досрочном расторжении договора должно быть принято на общем собрании собственников многоквартирного дома в форме заочного голосования, при этом за расторжение договора должно проголосовать более 75% собственников многоквартирного дома. В случае, если такое решение будет принято, то до расторжения договора Собственники должны компенсировать Управляющей организации все понесенные ею затраты на выполнение работ, предусмотренных настоящим договором.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой управляющей организации Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество.

7.6. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать имеющуюся техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации.

7.7. Договор считается расторгнутым с одним из собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.

7.8. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

7.9. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

8.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, другой – в Управляющей организации.

Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся Собственнику за его счет.

8.4. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение № 1 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 2 – Перечень работ, связанных с ремонтом общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 3 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

8.5. Границами эксплуатационной ответственности Управляющей организации по инженерным сетям являются:

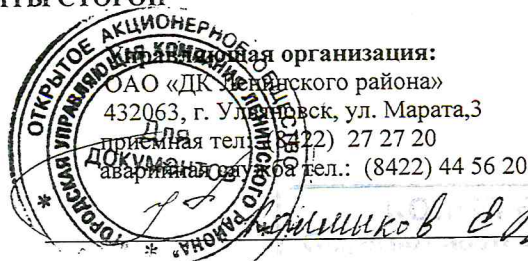
а) внешняя граница – внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

б) внутренняя граница:

1. Горячее, холодное водоснабжение – до первого отключающегося устройства расположенного на ответвлениях от стояков;
2. Канализация – место соединения тройника в квартире на стояке канализации;
3. Отопление – место соединения с верхней и нижней пробками на входе теплоносителя в радиаторы центрального отопления;
4. Электроснабжение – место соединения с индивидуальным (квартирным) прибором учета электрической энергии.

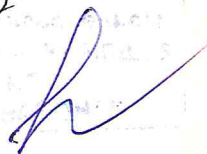
9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:



Согласно решению собственников

Иванов С.В.



Приложение № 1 к договору
управления многоквартирным домом

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

- 1.1. Уборка территории домовладения
 - 1.1.1. Летняя уборка
 - Подметание придомовой территории
 - Покос травы
 - Уборка газонов
 - Погрузка уличного смета на машины и его транспортировка
 - 1.1.2. Зимняя уборка
 - Подметание свежеснеженного снега со сдвиганием в валы и кучи
 - Посыпка наледи песком или смесью
 - Механизированная уборка машинами
 - Очистка территории от наледи
 - Уборка отмостки и приямков
 - Погрузка уличного смета на машины и его транспортировка
- 1.2. Обслуживание мусоропроводов и мусорокамер
 - Устранение засоров
 - Удаление мусора из мусороприемных камер
- 1.3. Обслуживание системы отопления
 - Ликвидация воздушных пробок в системе отопления
 - Консервация, промывка и опрессовка системы отопления
 - Осмотр, регулировка и наладка системы центрального отопления.
 - Содержание устройств в чердачных и подвальных помещениях. Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры расширительных баков на чердаке. Мелкий ремонт изоляции.
- 1.4. Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения
 - Уплотнение сгонов с применением льняной пряжи или асбестового шнура
 - Прочистка канализации
 - Устранение незначительных неисправностей в системе водопровода и канализации
 - Временная заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках
 - Набивка сальников патрубков на стояках внутренних водостоков
 - Осмотр систем водопровода, канализации и горячего водоснабжения
- 1.5. Строительные мероприятия
 - Удаление с крыш снега и наледи
 - Очистка кровли от мусора, грязи, листьев
 - Установка и снятие пружин с входных подъездных дверей
 - Установка табличек номеров подъездов и домов
 - Осмотр конструктивных элементов здания
 - Обрезка деревьев
 - Очистка чердаков и подвалов, приямков от мусора
- 1.6. Обслуживание дымовых и вентиляционных каналов
- 1.7. Обслуживание систем противопожарной автоматики и дымоудаления
- 1.8. Обслуживание внутридымового газового оборудования или электроплит (профилактический осмотр трубопроводов и приборов)
- 1.9. Дератизация и дезинсекция мест общего пользования
- 1.10. Содержание системы электроснабжения.
 - 1.11. Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, заземляющего устройства)
 - 1.12. Проведение диагностики лифтов, отработавших гарантийный срок
2. Услуги по начислению и сбору платежей населению (жилищные и коммунальные услуги)
3. Услуги паспортного стола (отдел регистрационного учета граждан)
4. Аварийно-диспетчерское обслуживание
5. Обслуживание лифтового хозяйства
6. Периодическое освидетельствование лифтов
7. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов
8. Плата за управление многоквартирными домами

Приложение № 2 к договору
управления многоквартирным домом

Перечень работ, связанных с ремонтом общего имущества многоквартирного дома

1. Фундаменты
1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
1.2. Восстановление входов в подвалы.
2. Стены и фасады
2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.
3. Крыши
3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.
3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.
3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
4. Оконные и дверные заполнения.
4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
4.2. Ремонт и замена дверных пружин.
5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты, козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.
5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.
6. Мусоропроводы
6.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.
6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.
7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.
7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий в местах общего пользования.
7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидации засоров.
7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборудов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.
8. Система электроснабжения.
8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения мест общего пользования и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до конечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы мест общего пользования согласно границ эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между жилым помещением и местами общего пользования: клеммные контакты на входе в индивидуальный (квартирный) прибор учета электроэнергии.
8.2. Ремонт и замена коммутаторной аппаратуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

Управляющая организация

Собственник

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:

- межквартирные лестничные площадки;

- лестницы;

- чердак;

- технический подвал;

- колясочные.

2. Крыша

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:

- фундамент;

- несущие стены;

- плиты перекрытий;

- балконные и иные плиты (если используются более чем 1 квартирой)

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения в том числе:

- окна помещений общего пользования;

- двери помещений общего пользования;

- перила;

- парапеты.

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:

5.1. Система трубопроводов:

- водоснабжения: стояки, регулирующая и запорная арматура;

- водоотведения: стояки, регулирующая и запорная арматура;

отопления: стояки, регулирующая и запорная арматура.

5.2. Система электрических сетей:

- вводно-распределительные устройства;

- этажные щитки и шкафы;

- осветительные установки помещений общего пользования;

- силовые установки;

5.3. Общедомовые приборы учета (при их наличии)

- воды;

- тепловой энергии;

- электрической энергии.

5.4. Механическое оборудование:

- двери лифтовой шахты;

- сетка лифтовой шахты.

6. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:

- технические пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома.



Управляющая организация

Сотникова Лескова Собственник 06