

ДОГОВОР № ____

управления многоквартирным домом с собственником помещения

г. Анжеро-Судженск

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилсервис», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице директора Станкевич Татьяны Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Анжеро-Судженск, п. Рудничный, ул. _____, дом № _____, именуемый в дальнейшем «**Дом**», согласно списку собственников (Приложение № 1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем «**Собственники помещений/Собственник**», с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания от « ____ » _____ 20__ г.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами Предоставления коммунальных услуг, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ, и иными нормативными актами действующего законодательства РФ.

1.4. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений. В перерывах между собраниями органом управления является Управляющая компания. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, бесперебойного предоставления коммунальных услуг требуемого качества собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника, в течение согласованного в пункте 10.4 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 6 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представлять и отстаивать интересы Собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

-по строительным конструкциям внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным (резьбовым) соединениям на стояках;
- на системе канализации плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы пакетных выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

2.4. Перечень и качество коммунальных услуг, которые предоставляют коммунальные предприятия в соответствии с заключенными договорами с Управляющей организацией, и перед которыми отстаивает интересы Собственника Управляющая организация по бесперебойному предоставлению коммунальных услуг требуемого качества, приведены в Приложении № 3.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- два раза в год, весной и осенью (до начала отопительного сезона) производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника. После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждение отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправностей инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, проводить внеочередные (неплановые) осмотры;
- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорам;
- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;
- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения согласно перечню услуг;

- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.4. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед коммунальными предприятиями в бесперебойном предоставлении Собственнику и пользующимся его помещением лицам тепла, горячей и холодной воды, электроэнергии, в обеспечении исправной работы канализации, в своевременном вывозе мусора и в обслуживании коллективного прибора учета.

3.1.5. Выдавать Собственнику необходимые справки, заверять доверенности, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой.

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

3.1.7. Вести лицевой счет Собственника. Своевременно предъявлять ему к оплате счет-квитанцию по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.1.9. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственника.

3.1.10. Управляющая компания обязуется использовать средства собственников, накопленные на лицевом счете многоквартирного дома, на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома после принятия решения общим собранием собственниками помещений в данном доме о проведении работ по капитальному ремонту элементов общего имущества многоквартирного дома, стоимости работ, сроках капитального ремонта.

3.1.11. Представлять Собственнику отчет по выполнению договора управления в течение первого квартала текущего года за прошедший год. Отчет размещается на сайте администрации Анжеро-Судженского городского округа <http://anzhero.ru> либо предоставляется в письменной форме по заявлению Собственника.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Вести расчеты с Собственником за представленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты.

3.2.2. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги. Ограничить или приостановить оказание коммунальных услуг отдельному собственнику помещений, в случае неисполнения таким собственником помещений обязанности по внесению платы на содержание, ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.3. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника. В случаях неудовлетворительного состояния электрооборудования Управляющая компания вправе осуществлять отключения системы электроснабжения от общей электрической сети с целью предотвращения угрозы возникновения аварийной ситуации на общей электрической сети. В случаях, если техническое состояние инженерных коммуникаций, находящихся в квартире Собственника создает угрозу имуществу другого собственника и (или) общему имуществу, а так же невыполнения предписаний Управляющей компании по устранению указанных дефектов Управляющая компания вправе провести отключения до устранения.

3.2.5. В случаях обнаружения в помещении Собственника утечек на системах горячего, холодного водоснабжения производить начисления за объем воды, теряемый с утечкой, определяемый натуральным замером, с момента обнаружения до момента ликвидации, зафиксированного представителями Управляющей организации.

3.2.6. В случаях несвоевременной подачи показаний приборов учета производить начисления по среднему за последние шесть месяцев, при этом производить корректировку размера оплаты за потребленные коммунальные услуги после подачи показаний приборов учета.

3.2.7. В случае приведения в негодность общего имущества многоквартирного дома привлекать собственника к ответственности и возмещению ущерба Управляющей компании.

3.2.9. Управляющая компания имеет право устанавливать коллективные приборы учета холодной и горячей воды, тепловой энергии и производить расчет за пользование водой согласно показаниям прибора учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.10. В случае имеющейся задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг Управляющая компания вправе не осуществлять выполнение работ по заявкам Собственника за исключением работ на местах общего пользования в случаях угрозы состоянию общего имущества многоквартирного дома.

3.1.12. Собственники помещений предоставляют право управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные для начисления платежей: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять

места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры. Незамедлительно устранять утечки из сантехнических приборов помещения.

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и исполнителей.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем производить оплату по счет-квитанциям, предоставленным Управляющей организацией.

3.3.6. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.9. Выполнять предписания Управляющей компании.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать Управляющей организации подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.4. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном настоящим договором, Правилами предоставления коммунальных услуг и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.5. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей организацией.

3.4.6. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим

законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по Договору.

4.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3.3. настоящего Договора.

4.4. Собственник и Управляющая организация освобождаются от ответственности в случаях обоюдного неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5. Порядок осуществления контроля над выполнением обязательств управляющей организацией.

5.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным общим собранием собственников представителем (старшим по дому) путем:

- 5.1.1. проверки объемов, качества, периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- 5.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- 5.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- 5.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- 5.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

5.2. В случае нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся: нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а так же причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома, неправомерные действия Собственника.

6. Цена договора и порядок расчетов

6.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию, капитальному и текущему ремонту общего имущества;
- стоимостью коммунальных услуг.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг,

определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, в порядке, установленном действующим законодательством. Индивидуальные приборы учета должны соответствовать сроку годности.

6.4. Размер платы за содержание, ремонт помещения и коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными органами местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт помещения может быть изменен решением общего собрания Собственников.

6.5. Средства собственников, собранные на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, аккумулируются Управляющей компанией на лицевом счете дома. Списание средств с указанного лицевого счета производится по факту выполнения ремонтных работ на основании подписанных актов приемки выполненных работ. Правом подписи акта приемки выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома принадлежит уполномоченному лицу (старшему по дому).

6.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на расчетный счет либо в кассу Управляющей компании (либо организации осуществляющей по договору прием платежей и расчетно-кассовое обслуживание Управляющей компании) на основании платежных документов, выставляемых Управляющей компанией.

6.7. В выставляемом платежном документе указываются: лицевой счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

6.8. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

6.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

6.10. Перерасчет за поставку тепловой энергии, необеспечивающей нормативной температуры воздуха в жилом помещении осуществляется путем пересчета количества тепловой энергии с учетом фактической температуры воздуха в помещении. Факт несоответствия температуры устанавливается двухсторонним актом. Перерасчет осуществляется с момента составления акта до факта устранения несоответствия.

6.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу

соответствующего нормативного правового акта органов муниципальной власти города Анжеро-Судженска.

6.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Компании обеспечить предоставление ему платежных документов.

6.14. Услуги Компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

7. Общее собрание многоквартирного дома

7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Компанией.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания путем размещения информации на доске объявлений на первом этаже в каждом подъезде.

7.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

8. Капитальный ремонт

8.1. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится на основании решения общего собрания Собственников. 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.

8.2. 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.

9. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Компания должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Компании о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Компания не отвечает.

9.1.2. По соглашению Сторон.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

9.1.5. В случае ликвидации Компании.

9.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

9.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

9.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

9.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Компанией и Собственником.

9.4. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10. Прочие условия

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору Собственник и Управляющая организация будут решаться в претензионном порядке, сторона, получившая претензию, обязана дать ответ в месячный срок. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ

10.2. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

10.3. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом. Настоящий договор составлен в одном экземпляре, с протоколом общего собрания Собственников помещений хранится у Компании.

10.4. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с «01» марта 2011 г. и действует до «29» февраля 2012 г. Условия настоящего договора распространяются на правоотношения, возникшие с 01 января 2011г.

10.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.6 Неотъемлемой частью договора являются:

Приложение № 1 Протокол проведения общего собрания собственников помещений».

Приложение № 2 «Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту»;

Приложение № 3 «Перечень и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг»;

11. Подписи Сторон

«Управляющая компания»

ООО УК «Жилсервис»

652491 Кемеровская область,
г.Анжеро-Судженск, п.Рудничный,

ул.Советская, 2а

тел. (384-53) 3-26-02

ИНН 4246017428

КПП 424601001

Банковские реквизиты:

р/с 407028105741000000069

филиал ОАО «Уралсиб» в .Кемерово

г. Кемерово

к/с 30101810100000000783

БИК 043207783

Директор ООО УК «Жилсервис» _____ Станкевич Т.А.

«Собственники помещений/собственник»:

Протокол проведения общего собрания собственников помещений.

Приложение №2 к Договору управления многоквартирным домом с собственником помещения

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ (текущему и капитальному)

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА.

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одной квартиры в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, отмостка и цоколь;
- внешние ограждающие несущие конструкции дома, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны, ограждающие несущие конструкции,
- окна и двери помещений общего пользования, внешние межпанельные стыки и швы, перила, и иные ограждающие ненесущие конструкции, находящиеся в помещениях общего пользования;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- вентиляционные каналы и вытяжки;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения, включая приборы учета;
- магистральные и стояковые трубы отопления, горячего, холодного водоснабжения, канализации до места установки запорного устройства, отключающего данное жилое помещение;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты с установленной в них арматурой, исключая устройства для отключения жилого помещения и индивидуальные приборы учета электроэнергии, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования, приборы освещения мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы.

СТРУКТУРА РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА

1) Содержание общего имущества

- 1.1. Технический надзор
- 1.2. Техническое обслуживание
- 1.3. Подготовка к сезонной эксплуатации
- 1.4. Аварийно – диспетчерское обслуживание
- 1.5. Санитарная уборка общего имущества и придомовой территории
- 1.6 Управление многоквартирным домом.

2) Текущий ремонт мест общего пользования

2.1 Инженерных коммуникаций

2.2.Строительных конструкций

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – ремонт, выполненный в плановом порядке с целью частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

Перечень работ по содержанию и ремонту мест общего пользования

1) Содержание мест общего пользования и текущий ремонт (общего имущества)

1.1. Технический надзор

1.1.1.Плановые осмотры строительных конструкций (общие)

1.1.2.Плановые осмотры инженерных коммуникаций (общие)

1.1.3.Частичные осмотры строительных конструкций (выборочные)

1.1.4.Частичные осмотры инженерных коммуникаций (выборочные)

1.1.5. Ведение технической документации по дому: (заполнение, внесение изменений, переоформление технического паспорта)

1.1.6.Приемка качества и объемов выполненных работ

1.2. Техническое обслуживание

1.2.1. Обход тепловых узлов, водомерных узлов с контролем работы, систем по показаниям приборов КИПиА

1.2.2. Выявление утечек, не прогревов отдельных стояков

1.2.3. Регулировка работы отдельных стояков, тепловых узлов с целью равномерного прогрева

1.2.4. Прочистка вентиляционных оголовков от наледи

1.2.5. Очистка приемных воронок от загрязнений

1.2.6. Плановая ревизия оборудования вводных распределяющих устройств этажных распределяющих щитов, очистка от загрязнений

1.2.7. Проведение измерений сопротивления изоляции

1.2.8. Укрепление приборов внешнего благоустройства их протирка, обновление надписей

1.3. Подготовка к сезонной эксплуатации

1.3.1. Восстановление работоспособности конструктивных элементов обеспечивающих тепловой контур зданий

1.3.2. Восстановление тепловой изоляции трубопроводов на чердаках и в подвалах

1.3.3. Восстановление дверей, замков на выходах и входах в подвалы и чердаки

1.3.4. Консервация системы отопления при окончании отопительного сезона

1.3.5. Расконсервация системы отопления при начале отопительного сезона и подключение к тепловой сети

1.3.6. Промывка системы теплоснабжения

1.3.7. Гидравлическое испытание системы теплоснабжения

1.3.8. Промывка и очистка грязевиков, фильтров

1.3.9. Периодическая государственная проверка водомеров, теплосчетчиков, монотетров

1.3.10. Постоянная регулировка стояков отопления тепловых узлов

1.3.11. Восстановление ограждений вентиляционных окон, продухов подвалов,

чердаков

1.3.12. Восстановление подписей номеров квартир, подъездов перед входом в подъезды

1.4. Аварийно-диспетчерское обслуживание

1.4.1. Прием, регистрация заявок от населения, направление аварийной бригады на место аварии

1.4.2. Устранение свищей, порывов на стояках отопления, горячей воды, холодной воды, канализации, на приборах отопления лестничных клеток

1.4.3. Устранение свищей, порывов на разводящих магистралях подвальной (чердачной) разводки стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации

1.4.4. Устранение утечек через сальниковые узлы, фланцевые соединения запорной арматуры

1.4.5. Развоздушивание стояков отопления и горячего водоснабжения

1.4.6. Определение причины не прогрева стояков и приборов отопления и горячего водоснабжения

1.4.7. Аварийное отключение приборов отопления горячего и холодного водоснабжения от общих инженерных коммуникаций при повреждении квартирных приборов (кранов, смесителей) без их ремонта

1.4.8. Прочистка вентиляционных каналов

1.4.9. Аварийное устранение повреждений в электрооборудовании мест общего пользования (вводных распределительных узлах, осветительной аппаратуре подъездного и фасадного освещения, этажных щитках, до выводных клемм пакетных выключателей)

1.4.10. Ликвидация засоров в канализационных стояках и разводящих трубопроводах в подвале, выпуске до первого колодца

1.5. Санитарная уборка и очистка общего имущества жилого дома

1.5.1. Подметание лестничных маршей и площадок нижних трех этажей - ежедневно

1.5.2. Подметание лестничных маршей и площадок выше третьего этажа - три раза в неделю

1.5.3. Мытье лестничных маршей и площадок нижних трех этажей - два раза в месяц

1.5.4. Мытье лестничных маршей и площадок выше третьего этажа - два раза в месяц

1.5.5. Обметание пыли с потолков один раз год

1.5.6. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток один раз в год

1.5.7. Влажная протирка подоконников, оконных приборов, два раза в год

1.5.8. Мытье окон два раза в год

1.5.9. Уборка снега в зимний период с тротуаров и пешеходных дорожек

1.5.10. Посыпка песком и скалывание льда на тротуарах и пешеходных дорожках

1.5.11. Уборка мусора с придомовой территории

1.5.12. Санитарная обработка деревьев и кустарников на придомовой территории

1.5.13. Уборка подвалов, чердаков

1.5.14. Проведение санитарной обработки подвалов, чердаков (дезинфекция) по мере необходимости

1.5.15. Уборка площадок мусорных контейнеров

1.5.16. Уборка сосулек, наледи с кровель и козырьков подъездов

1.5.17. Очистка урн от мусора

2. Текущий ремонт мест общего пользования

2.1. Смена отдельных участков стояков отопления, ГВС, ХВС, канализации

2.2. Смена отдельных участков магистральных трубопроводов подвальной (чердачной) разводки отопления ГВС, ХВС, канализации

2.3. Смена отдельных участков изношенной теплоизоляции трубопроводов

- 2.4. Ремонт и замена сальников з/арматуры, без снятия запорной арматуры и вскрытия
- 2.5. Ремонт со снятием, вскрытием, притиркой, заменой сальников, испытанием на плотность запорной арматуры
- 2.6. Замена отдельных единиц запорной арматуры на стояках: воздушников, спускников
- 2.7. Ремонт кладки наружных стен отдельными местами
- 2.8 Ремонт отдельных элементов строительных конструкций кровли.
- 2.9 Ремонт отдельных элементов строительных конструкций подъездов.
- 2.10 Ремонт отдельных мест фундаментов и отмостков.
- 2.11 Ремонт отдельных элементов системы водостоков.

Приложение № 3 к Договору управления многоквартирным домом с собственником помещения

ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

ОТОПЛЕНИЕ И ГОРЯЧАЯ ВОДА

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местной администрацией, а горячая вода - круглосуточно с перерывами необходимыми для ремонта тепловых сетей. О сроках ремонта тепловых сетей, собственники предварительно уведомляются.

Допустимая продолжительность перерыва отопления не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца, не более 16 часов одновременно.

Перерыв в подаче горячей воды допускается на срок не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца, 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа.

Перерывы в подаче горячей воды для систем, не имеющих разделения отопления и ГВС могут быть увеличены.

Температура в жилых помещениях принимается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

В начале отопительного сезона в течение 15 суток проводятся регулировки систем отопления. В этот период допускаются отклонения и перерывы в подаче тепла.

Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60 град. С – в зимний период, не менее 50 град. С – в летний период. Допустимое отклонение температуры горячей воды: в ночное время (с 23,00 до 6,00 часов) не более чем на 5 град. С, в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3 град.С Температура учитывается как среднесуточная.

При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Факт отклонения должен быть зафиксирован двусторонним актом.

При снижении температуры горячей воды ниже 40 град. С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду. Температура учитывается как среднесуточная

Поставщик тепла и горячей воды **ООО УК «ЖКХ «Рудничный»**, ул. Советская, 2а Тел. 3-26-02

ХОЛОДНАЯ ВОДА И ВОДООТВЕДЕНИЕ

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно под давлением не ниже 0,3 кгс/кв. см.

Качество воды должно соответствовать требованиям ГОСТ «Вода питьевая».

Перерыв в подаче холодной воды допускается на срок не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, а при аварии на магистральном водоводе – 24 часа на сетях поставщика холодной воды.

За каждый час, превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды, размер платы снижается на размер платы непредоставленной услуги.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допускается перерыв в работе канализации не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии). При аварии на магистральном водоводе – 24 часа.

Поставщик холодной воды и ответственный за транспортировку сточной жидкости (работу межквартирных канализационных сетей)**ООО«Кристалл 1»**, ул. Советская,2а Тел. 3-22-84.