

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Минусинск

« 7 » 12 2016 г.

Я, Федор Петров Александрович
Собственник квартиры № 53 по ул. Абаканская, д. 61 общей площадью 154 кв. м, действующей на основании выписки из ЕПД, именуем _____ в дальнейшем **Собственник**, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «Свет»**, в лице генерального директора **Слесаренко Александра Михайловича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая компания**, с другой стороны, вместе именуемые сторонами заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с настоящим договором, Собственник поручает управляющей компании на возмездной основе выполнение работ по управлению общим имуществом жилого дома, делегирует право на заключение договоров от имени собственников помещений дома с ресурсоэнергоснабжающими и иными организациями, оказывающими услуги по текущему ремонту и техническому обслуживанию общего имущества жилого дома, а собственники помещений обязуются оплатить стоимость выполненных работ, услуг предоставляемых в соответствии с условиями настоящего договора.

Виды работ:

- весенние и осенние осмотры технического состояния дома;
- выполнение работ по устранению неисправностей по заявкам собственников многоквартирного дома, подготовку к зимнему периоду;
- аварийно-техническое обслуживание;
- работы по ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома;
- санитарно-технические работы;
- работы по содержанию и обслуживанию лифтового оборудования;
- работы по ремонту и обслуживанию электрооборудования;
- организация текущего и капитального ремонта;
- сбор и вывоз твердых бытовых отходов.

1.2. Состав общедомового имущества, перечень услуг и работ изложены в приложении к настоящему договору.

1.3. Передача управляющей компании других функций вытекающих из договорных обязательств.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

- 2.1.1. Управлять имуществом в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.
- 2.1.2. Заключить договоры на энергоресурсоснабжение с энергоснабжающими организациями (теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение).
- 2.1.3. Заключить договоры на текущий, капитальный ремонт, содержание и текущее обслуживание, вывоз мусора.
- 2.1.4. Обеспечить контроль за количеством и качеством предоставляемых энергоресурсов.
- 2.1.5. Вести техническую документацию (базу данных) на все здание, инженерное оборудование, конструктивные элементы здания и объекты придомовой территории, находящиеся в управлении управляющей компании.
- 2.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общедомового имущества, и помещений собственника (нанимателя).
- 2.1.7. Оценку технического состояния общедомового имущества на момент передачи произвести совместно с уполномоченным представителем собственников многоквартирного дома или независимого эксперта, с оплатой последнему, за счет средств собственников квартир многоквартирного дома.
- 2.1.8. На основании актов ежегодных текущих осмотров технического состояния жилищного фонда согласовывать с уполномоченным представителем собственников многоквартирного дома дефектные ведомости, сметы и графики работ капитального, текущего ремонта на следующий год.
- 2.1.9. Согласовывать с уполномоченным представителем собственников многоквартирного дома перечень и периодичность работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию имущества.
- 2.1.10. Ежегодно в течение 1 квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении работ, услуг по настоящему договору за предыдущий год.
- 2.1.11. Производить начисление и прием платежей от собственников (нанимателей) помещений за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с нормами потребления коммунальных услуг, установленных постановлениями органов местного самоуправления, действующего законодательства Российской Федерации, а при наличии установленных приборов учета исходя из показаний данных приборов учета.
- 2.1.12. Вести необходимую бухгалтерскую и статическую отчетность, лицевые счета собственников (нанимателей), учет убытия и прибытия.
- 2.1.13. Рассматривать поступающие предложения, заявления и обоснованные жалобы от жителей многоквартирного дома в соответствии с ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» и принимать соответствующие меры.

Собственник

1

Управляющая компания

2.1.14. Информировать собственников квартир об изменении тарифов на жилищные услуги не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых собственниками будет вноситься плата за коммунальные услуги. Информирование собственников о тарифах и нормативах потребления коммунальных услуг через печатное издание «Власть труда» считается надлежащим информированием и не требует отдельного информирования со стороны управляющей организации.

2.1.15. Вносить предложения собственника по эффективному использованию общедомового имущества, нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния жилищного фонда.

2.1.16. Обеспечить подготовку общего имущества собственников к сезонной эксплуатации в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации, постановлениями органов местного самоуправления, администрации Красноярского края и иными нормативными правовыми документами РФ.

2.1.17. В случае привлечения к выполнению работ подрядные организации, самостоятельно формировать перечень, виды, объемы и стоимость работ.

2.1.18. В случае неоплаты или несвоевременной оплаты полученных услуг, выполненных работ управляющая компания вправе прекратить или ограничить предоставление услуг по данному договору.

2.1.19. При наличии поступающих средств от собственников проводить капитальный, текущий ремонт и техническое обслуживание жилищного фонда и инженерных сетей (теплоснабжения, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение), в соответствии с Правилами и нормами технической документации жилищного фонда, иными действующими правовыми актами Российской Федерации.

2.1.20. Обеспечивать санитарное и техническое содержание общего домового имущества многоквартирного дома.

2.1.21. Обеспечивать надлежащее состояние внутридомовых инженерных коммуникаций.

2.1.22. Обязанности, возложенные в соответствии с условиями настоящего договора, управляющая компания выполняет за счет и в пределах финансовых средств, определенных на перечисленные виды работ собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Обращаться к собственнику с предложением о пересмотре тарифов на предоставляемые услуги, в соответствии с настоящим договором, но не чаще одного раза в год.

2.2.2. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, в случае несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должников), кредитором за каждый день просрочки могут быть взысканы пени (проценты) в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

2.2.5. В случае неоплаты за жилищные и коммунальные услуги более 3-х месяцев ограничить или полностью прекратить подачу потребителю коммунальных ресурсов, в порядке, установленном настоящими Правилами, до полного погашения задолженности

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Самостоятельно или через своего уполномоченного представителя собственников квартир в течение 10 дней с момента внесения предложения управляющей компанией рассматривать и принимать решения по вопросам управления, содержания, улучшения состояния общего имущества, финансового обеспечения включая перераспределение поступающих денежных средств. В случае вынесения отказа по предложениям управляющей компании, представлять письменное мотивированное обоснование принятого решения.

2.3.2. Через уполномоченного представителя рассмотреть и утвердить дефектные ведомости, сметы и графики периодичности проведения работ по текущему и капитальному ремонту имущества.

2.3.3. Через уполномоченного представителя принимать участие в разрешении споров между собственником, арендаторами жилых и нежилых помещений и управляющей компании по вопросам объема, качества и оплаты, предоставляемых по настоящему договору расчетов за предоставленные услуги.

2.3.4. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.3.5. Вносить платежи за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 20 числа месяца следующего за истекшим месяцем.

Оплату производить на основании платежных документов, предоставленных управляющей компанией в следующем месяце за истекшим месяцем, за который производится оплата.

2.3.6. Не использование собственником помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.3.7. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета собственники помещений в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунальных услуг, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

2.4. Собственник имеет право самостоятельно, через уполномоченного представителя:

2.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда имуществу.

2.4.2. Получать от управляющей компании сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг.

2.4.3. Получать от управляющей компании информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.



2.4.5. Расторгнуть настоящий договор, предупредив об этом управляющую компанию не менее чем за **30 дней до момента расторжения** в письменном виде, при наличии нарушения управляющей компанией своих договорных обязательств, в случае причинения материального ущерба имуществу по вине управляющей компании или третьих лиц, если вина управляющей компании или третьих лиц будет доказана, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.6. Самостоятельно или через уполномоченного представителя собственников осуществлять контроль за выполнением условий настоящего договора.

2.4.7. Рассматривать и составлять акты оценки качества выполняемых работ совместно с уполномоченным представителем управляющей компании.

2.4.8. Собственник квартиры имеет право на получение дотаций, льгот и субсидий, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим договором.

3. Стоимость работ услуг по управлению и обслуживанию жилищного фонда

3.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- Коммунальные услуги (теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);
- Содержанием общего имущества многоквартирного дома;
- Содержание и ремонт лифтового оборудования;
- Сбор и вывоз твердых бытовых отходов;
- Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- Управление многоквартирным домом.

3.2. Размер платы по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом утвержденных тарифов по г. Минусинску. Если собственники помещений не провели общего собрания, не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается Управляющей компанией в соответствии с утвержденными органами местного самоуправления тарифами, в том числе, на уровне тарифов, установленных для муниципального жилья.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года, по тарифам установленным уполномоченными на то органами.

4. Ответственность сторон

4.1. Управляющая компания несет ответственность:

4.1.1. За исполнение условий настоящего договора стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.2. За ущерб, причиненный имуществу в результате действия или бездействия одной из сторон размере действительного причиненного ущерба, определенного на основании проведенной независимой экспертизы, если его вина установлена.

4.1.3. За правильность производимых расчетов потребляемых коммунальных услуги предъявляемых платежных документов.

4.1.4. Перед инспектирующими и контролирующими организациями за пожарную, санитарную безопасность мест общего пользования, за состояние освещения мест общего пользования, за подготовку объектов к сезонной эксплуатации (отключение, профилактика, промывка, включение) системы отопления, подготовку зимнего контура дома.

4.1.5. За несоблюдение нормативных сроков выполнения капитального и текущего ремонта жилищного фонда, инженерных сетей и электроснабжения, Правил и норм технической эксплуатации, при своевременном получении финансовых средств от собственника согласования проведения работы.

4.2. Собственник, арендатор самостоятельно несет ответственность перед управляющей компанией:

4.2.1. За несвоевременное и неполное внесение платежей за представленные и потребленные услуги.

4.2.2. За санитарное, противопожарное, экологическое состояние балконов, квартир, технических и иных помещений многоквартирного дома и придомовой территории, принадлежащих собственнику.

4.2.3. За причинение материального ущерба общему имуществу дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.4. За надлежащее состояние жилого помещения, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, а также за соблюдение прав и законных интересов соседей, правил пользования жилым помещением, правил содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

5. Разрешение споров

5.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, разрешение их осуществляется путем переговоров собственника, представителя управляющей компании и уполномоченного представителя собственника, арендатора.

5.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор рассматривается в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны представляться сторонами в письменной форме через уполномоченного представителя собственника, арендатора.

Собственник

3


Управляющая компания

К претензии прилагаются соответствующие документы (протоколы осмотра, акты и т.п.), составленные с участием представителей сторон и государственных контролирующих органов Российской Федерации.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор заключен на срок один год. Срок действия договора исчисляется с даты, указанной в п. 6.3. настоящего договора.

6.2. При отсутствии письменного уведомления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом, в связи с окончанием его срока действия, за 30 дней до истечения срока его действия, такой договор пролонгируется на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Условия настоящего договора управления распространяются на отношения между управляющей компанией и собственниками помещений многоквартирного дома № 61 по ул. Абаканская со дня начала управления, таким образом срок действия договора зависит от дня начала управления многоквартирным домом, дата пролонгации договора зависит от даты, предшествующей дню начала управления многоквартирным домом.

7. Условия изменения и прекращения договора

7.1. Стороны могут по взаимному согласию расторгнуть, дополнить или изменить настоящий договор.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

7.3. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается обеими сторонами, уполномоченными представителями.

7.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке после письменного уведомления одной из сторон, но не менее чем за **30 дней** до момента истечения срока его действия.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор составлен на 2-х листах в двух экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному из экземпляру для каждой из сторон.

8.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью.

8.3. Все устные договоренности сторон имевшие место быть не обладают правовой силой.

8.4. Все иные вопросы, не урегулированные настоящим договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Реквизиты и подписи сторон

Собственник

ООО «Свет»

Юридический адрес: Красноярский край,
город Минусинск, ул. Ботаническая, 32Г
ИНН 2455026165 КПП 245501001
ОГРН 1072455000573
счет:40702810031360102076
в Восточно-Сибирском банке
Сбербанка РФ
БИК 040407627 ИНН 7707083893
кор.счет: 30101810800000000627

Генеральный директор

А.М. Слесаренко

Телефон 5-29-24 – диспетчер,
Телефон 5-34-08 - бухгалтерия, паспортист

Собственник

1. Перечень общего имущества в многоквартирном доме № 61 по ул.Абаканская г. Минусинска.

- фундамент, подвальный помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие несущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, строительную 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;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- лифтовое оборудование, а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

2. Работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

1) Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

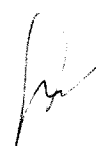
- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, установка ограничителей - дроссельных шайб и др.);
- устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.);
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.);
- прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах;
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2) Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- укрепление водосточных труб, колен и воронок;
- рас консервация и ремонт поливочной системы;
- консервация системы центрального отопления;
- ремонт оборудования детских и спортивных площадок;
- ремонт просевших отмосток.

3) Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- замена разбитых стекол и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях;
- утепление чердачных перекрытий;
- утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
- укрепление и ремонт парапетных ограждений;
- изготовление новых и ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
- ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления;
- утепление и прочистка дымовентиляционных каналов;
- консервация поливочных систем;
- проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- ремонт и укрепление входных дверей в подъездах;
- проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
- утепление бойлеров;
- поставка доводчиков на входных дверях;
- ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.



4) Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свисшей в местах протечек кровли;
- проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах;
- смена прокладок в водопроводных кранах;
- уплотнение сгонов в общедомовых инженерных, сетях;
- прочистка общедомовой канализации;
- набивка сальников в вентилях, задвижкам на общедомовых инженерных сетях;
- укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования;
- проверка канализационных вытяжек;
- мелкий ремонт изоляции;
- устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования;
- смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей;
- смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических подпольях.

5) Прочие работы:

- регулировка и наладка систем центрального, отопления;
- регулировка и наладка вентиляции;
- промывка и опрессовка систем центрального отопления;
- регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием;
- озеленение территории, уход за зелеными насаждениями;
- удаление с крыш снега и наледей;
- очистка кровли от мусора, грязи, листьев;
- уборка и очистка придомовой территории;
- уборка вспомогательных помещений;
- мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования;
- сбор, вывоз мусора;
- дератизации, дезинфекция подвалов, мусоропроводов;
- посыпка территорий песком в зимнее время;
- прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- обслуживание лифтового оборудования.

3. Работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

- по конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт примыканий, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнений, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельные элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования, обслуживание лифтового оборудования.
- по внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежах, устранение на них порывов, смена элеваторов, задвижек, вентилях, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров, врезка термометров, установка и ремонт терморегуляторов, сборок в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, производство раскопок для устранения аварий на трубопроводах подводящих к дому теплосетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов;
- по придомовой территории: посадка зеленых насаждений, изготовление, установка и ремонт детских и спортивных площадок, устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.

“Управляющая компания

Генеральный директор

ООО «Свет» _____ А.М. Слесаренко

“Собственник (наниматель)”

Фирма Рентул
Александрович
