

ДОГОВОР № _____

Управления многоквартирным домом

г. Воронеж

« _____ » _____ 20 г.

являющийся на основании свидетельства о государственной регистрации прав (договора купли-продажи, договора приватизации) № _____ от _____ собственником помещения, _____ расположенного по адресу: _____ г. Воронеж, _____ улица/проспект _____, д. № _____ кв. № _____, общей площадью _____ кв.м, именуемый в дальнейшем «СОБСТВЕННИК», с одной стороны и ООО Управляющая компания «Дон», в лице директора Пошвиной Елены Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № _____ ул. _____, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и лицам, пользующимся на законном основании помещениями в этом доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Управляющая организация исполняет свои обязательства самостоятельно или с привлечением сторонних Исполнителей, имеющих необходимое оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

1.3. Стороны определили состав общего имущества многоквартирного дома:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие конструкции);

г) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах (приватизированного собственниками помещений) земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

2.1 Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги:

холодное водоснабжение, горячее водоснабжение в соответствии с жилищным законодательством РФ, при издании нормативного акта органов местного самоуправления, подача воды производится по данному нормативному акту;

водоотведение - отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;

электроснабжение мест общего пользования - круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети;

отопление - поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха в соответствии с жилищным законодательством РФ не ниже +18 град, в угловых комнатах ± 20 град. С .

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление, в соответствии с действующим законодательством и в объеме финансирования, полученного в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечивать содержание общего имущества многоквартирного дома, с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, в соответствии с Перечнем работ и услуг (Приложение № 1 к настоящему Договору).

3.1.3. Осуществлять, в объемах фактического финансирования, текущий ремонт общего имущества согласно Перечню работ и услуг (Приложение № 1 к настоящему Договору).

Формировать план текущего ремонта с учетом заявок Собственника и плановых осмотров.

3.1.4. Организовывать заключение с Исполнителями договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.5. Своевременно информировать Собственника об изменении режима предоставления коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого Собственника месте (холлах, подъездах и т.п.).

3.1.6. В случае принятия Собственниками Решения о проведении капитального ремонта, выполнять работы по капитальному ремонту, самостоятельно, либо путем заключения договоров о проведении капитального ремонта с Исполнителями.

3.1.7. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

3.1.8. Заключить с Исполнителем договор на формирование расчетно-платежного документа, для оплаты Собственником жилищно-коммунальных услуг.

3.1.9. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

3.1.10. Проверять техническое состояние Общего имущества.

3.1.11. Обеспечивать аварийно-техническое обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, вести журнал учета заявлений граждан.

3.1.12. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в жилых помещениях Собственника по его заявлению .

3.1.13. Готовить экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, текущего и капитального ремонтов, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества.

3.1.14. Вести реестр заключенных договоров с собственниками, делопроизводство, бухгалтерский учет и отчетность по управлению Многоквартирным домом.

3.1.15. Разрабатывать и проводить реализацию мероприятий по ресурсосбережению.

3.1.16. Предоставлять один раз в год, не позже первого квартала текущего года, отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, посредством средств массовой информации или любым иным общедоступным способом.

3.1.17. Принимать меры по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги с Собственников-должников.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. С учетом собранных финансовых средств, принимать решения 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. При этом приоритетными являются аварийно-восстановительные работы).

3.2.3. Принимать участие в Общих собраниях Собственников.

3.2.4. Оказывать помощь Собственникам в оформлении придомовой территории в Общую долевую собственность.

3.2.5. Использовать Общее имущество (аренда, размещение оборудования, проведение работ и др.), с последующим использованием денежных средств на содержание Общего имущества, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.

3.2.6. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.7. Вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.8. Вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.2.9. При наличии вины потребителя, в соответствии с жилищным законодательством РФ, вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в следующем порядке:

а) Управляющая компания направляет (в письменной форме) потребителю уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения потребителя путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по указанному им почтовому адресу;

б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока Управляющая компания вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя;

в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг исполнитель имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

3.2.10. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.11. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в жилищном законодательстве РФ.

3.2.12. В заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Участвовать в расходах на содержание Общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за Содержание и ремонт жилого помещения.

Вносить плату за жилищно-коммунальные услуги не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.2. Перед началом отопительного сезона утеплять окна, двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования.

3.3.3. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.4. В течение 30 дней уведомлять Управляющую компанию о смене собственника жилого помещения, с предоставлением соответствующих документов. В случае непредставления последних, обязательства по договору сохраняются за Собственником, до дня предоставления вышеуказанных сведений.

3.3.5. Согласовывать с Управляющей компанией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные, установленные законодательством Правила, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности, согласовывать с Управляющей компанией возможность их установки в помещении.

3.3.9. Уведомлять Управляющую компанию, и в установленном порядке согласовывать все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания, перепланировку и переустройство жилого помещения.

3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей компании обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве выполнения работ по настоящему Договору. В необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.12. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение Собственника, в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

3.3.13. 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 компании.

3.3.14. Уведомлять Управляющую компанию в 15-ти дневный срок об изменении количества проживающих в жилом помещении, возникновения или прекращения права на льготы, субсидии и др., и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.15. Лично участвовать или обеспечить участие доверенного лица на общем собрании собственников, организованном Управляющей компанией.

3.3.16. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей компании и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.17. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых потребителю, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.3.18. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

3.3.19. Допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.20. В заранее согласованное с Управляющей компанией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

3.3.21. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги потребитель уплачивает исполнителю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает потребителя от внесения платы за коммунальные услуги.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. В лице Уполномоченного представителя контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая компания, посредством присутствия при:

- осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;

- проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования.

3.4.3 Уполномоченный представитель вправе ежегодно проводить проверку деятельности Управляющей компании по исполнению обязанностей по настоящему Договору, не вмешиваясь в финансово- хозяйственную деятельность Управляющей организации. Уполномоченный представитель не вправе запрашивать информацию, документы, не относящиеся непосредственно к исполнению управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

3.4.4. Обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в Управляющую компанию, а также государственные органы, уполномоченные осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

3.4.5. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения настоящего Договора.

3.4.6. В случае необходимости обращаться в Управляющую компанию с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.7. Запрашивать у Управляющей компании информацию об исполнении настоящего Договора. Информация должна быть предоставлена в течение 15 дней, а при значительном объеме – в течение 60 дней.

3.4.8. В случае предоставления некачественных или не в полном объеме жилищно-коммунальных услуг, требовать соответствующего перерасчета размера платы.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (максимально допустимая мощность включенных приборов не должна превышать в квартире, не оборудованной электроплитой – 4кВт\час, оборудованной электроплитой – 10кВт\час), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя.

3.5.3. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

3.5.5. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.5.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту (при наличии решения собственников о согласии вносить данную плату) общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (в том числе мест общего пользования), отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения составляет согласно приложения №3, если иное не установлено Общим собранием Собственников многоквартирного дома.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с утвержденными тарифами Ресурсоснабжающих организаций, с учетом Порядка определения платы за коммунальные услуги, согласно действующего законодательства.

4.4. Размер платы, указанной в п.4.2., 4.3. настоящего Договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.5. Расчетным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании Единого платежного документа, представляемого Собственнику Управляющей компанией.

4.7. Льготы и субсидии по оплате услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Не использование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Перерасчет платы за услуги по управлению многоквартирным домом в этом случае не производится.

4.9. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Стороны определяют необходимый их объем, который оплачивается дополнительно, а также сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг).

Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доли в праве общей собственности.

Оплата производится Собственником на основании выставленного Управляющей компанией счета на предоплату, 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.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании Общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора, из-за неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств, если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или вины Собственника.

5.3. Все споры, разногласия и требования, возникающие между сторонами на основании настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, для удобства сторон и быстрее рассмотрения спора по существу, подлежат разрешению в судебном порядке (Третейский суд).

5.4. Претензии (жалобы) Собственника на несоблюдение Управляющей компанией условий настоящего Договора, предъявляются Собственником в письменном виде, в течение 3-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной 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 Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания одним из собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченным общим собранием;

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.

6.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и заявления одной из Сторон другой стороне до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора. Такое заявление может быть направлено как самим собственником, так и одним из собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченным общим собранием.

6.1.6. Договор прекращает свое действие в случае смерти Собственника со дня его смерти.

6.2. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного заявления.

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Настоящий договор вступает в силу с «___» _____ 20__ г. и действует до «___» _____ 20__ г., с последующей пролонгацией, если ни одна из Сторон настоящего Договора за 2 месяца до окончания срока его действия не заявит о его изменении или расторжении.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью. Устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.2. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль), на системе канализации – плоскость раструба тройника, по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети, на системах отопления отводка от стояка, по строительным конструкциям – внутренняя поверхность квартиры, оконные заполнения, входная дверь в квартиру, балкон, лоджия.

8.3. Режим работы Управляющей компании:

Понедельник, Среда - с 8.00 до 17.00

Вторник, Четверг – с 9.00 до 18.00

Пятница с 8.30. до 16.30

Перерыв с 13.00 до 14.00

Телефон Диспетчера 273-21-84 (в рабочее время), аварийной службы 258-25-63

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

Приложения:

- 1. Перечень работ и услуг по Содержанию и текущему ремонту общего имущества;*
- 2. Границы эксплуатационной ответственности.*
- 3. Калькуляция работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту*

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

СОБСТВЕННИК:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО Управляющая Компания «Дон»

394077,г.Воронеж,бульвар Победы,12

ИНН/КПП 3662171268/366201001

ОГРН 1113668050968 ОКПО 37971891

Директор

_____ / Е.В.Пошвина /

_____/_____/

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**I. Перечень работ по содержанию общего имущества:****1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание**

- 1.1. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 1.2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
- 1.3. Заключение договоров с Ресурсоснабжающими организациями.
- 1.4. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственниками за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.
- 1.5. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника.
- 1.6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
- 1.7. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации. Объем финансирования текущего ремонта определяется как сумма платежей собственников общего имущества в многоквартирном доме по строке «содержание и ремонт жилья» за вычетом расходов на содержание общего имущества. Собственники вправе определить приоритетный вид работ по строке «содержание и ремонт жилья».
- 1.8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение.
- 1.9. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.
- 1.10. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.
- 1.11. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника.
- 1.12. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами.
- 1.13. Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
- 1.14. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий, кроме справок связанных с регистрационным учетом граждан.
- 1.15. Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги.
- 1.16. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.

2. Содержание общего имущества

2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов(обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в 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, воздухоосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

и) проведение мероприятий по противопожарной безопасности

2.4. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.5. Санитарное содержание придомовых территорий:

2.5.1. Уборка придомовой территории\летний период:

- подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.
- вывоз листьев, травы, спиленных деревьев бункером.
- аварийный спил деревьев.

2.5.2. Уборка придомовой территории\зимний период:

- ручная уборка территории от снега, сдвигание свежесвыпавшего снега к местам складирования.
- укладка свежесвыпавшего снега в кучи и валы.
- обработка тротуаров антигололедными реагентами.
- удаление снега и наледи вручную.

2.6. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - 6 дней в неделю;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 6 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в домах с лифтами - 1 раз в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

2.7. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц;
- мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников - один раз в месяц;
- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников - 6 дней в неделю;
- устранение засоров - в течении суток по заявке.

2.8. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы и газоходы), в том числе лифтов и приборов учета, а также жилого помещения Собственника:

- контроль сроков испытаний и проверок контрольно-измерительных приборов.
- ведения учета показания общедомовых коммерческих счетчиков учета воды.
- проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов, проведение профилактических работ.
- обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
- контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
- контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
- замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
- установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;
- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;
- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов с заменой неисправных полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;
- ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;
- ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине Управляющей компании.
- удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества:

I. Фундаменты.

- восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов
- восстановление входов в подвалы, отмостков поврежденных участков фундамента

2. Стены и фасады.

- Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада, герметизация стыков
- восстановление участков штукатурки и облицовки

3. Крыши.

- устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель
- ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления
- прочистка приемных воронок водостока, замена водосточных труб.
- ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения

- восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений
- ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

- заделка выбоин, трещин ступеней и площадок
- частичная замена и укрепление металлических перил
- ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей

6. Мусоропроводы

- восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств
- ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

7. Центральное отопление

- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные

8. Водопровод, канализация, горячее водоснабжение

- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов, канализаций, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях

9. Система электроснабжения

- замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до конечных устройств, включая внутренние электросети, электротехническое оборудование и системы (ремонт, замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях).

10. Вентиляция

- замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая дымоходы и оголовки.

Собственник

_____ / _____ /

Директор

_____ / _____ /

