

Проект договора управления

г. Барнаул

« ____ » _____ 20__ г.

Собственник помещения

расположенного по адресу: пр. _____ ,

в лице _____ ,

действующий на основании _____

_____, именуемый в дальнейшем "Собственник", с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания г. Барнаула «Уют и Согласие», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице директора Нагайцевой Елены Юрьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые Сторонами, заключили настоящий Договор о следующем:

:

1. Общие положения и определения

1.1. "Собственник" - лицо, пользующееся, владеющее и распоряжающееся на праве собственности помещением Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в доме. Доля, в праве общей собственности на общее имущество в доме, Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. "Управляющая организация" - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников дома на предоставление жилищно-коммунальных услуг и прочих услуг по содержанию дома.

1.3. "Общее имущество" - принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, фасады в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав Общего имущества, в отношении которого осуществляется управление на основании положений настоящего договора, указан в Техническом паспорте на строение.

1.4. МКД - многоквартирный дом.

1.5. Высший орган управления домом - Общее собрание Собственников помещений в МКД. В перерывах между Общими собраниями органом управления домом является Совет дома.

1.6. "Совет дома" – выборный орган собственников жилых помещений, выбираемый на Общем собрании Собственников помещений в МКД и действующий на основании Положения, утверждаемого на Общем собрании Собственников общего имущества в Доме. Полномочия Совета дома, его членов определяются Положением о нем, а также настоящим Договором.

1.7. Условия настоящего договора определены в соответствии со ст.162 Жилищного кодекса РФ и являются обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.

1.8. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются: действующим законодательством, в том числе: Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Кодекс об административных правонарушениях РФ, Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г., Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г., Постановлением Правительства РФ №416 от 15.05.13.Постановлением администрации г. Барнаула от 24.12.2010 № 4320, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, решением общего собрания собственников помещений и настоящим договором.

2. Предмет договора

2.1. Для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания дома и придомовой территории в установленных границах и обеспечения своевременного ремонта общего имущества многоквартирного дома и расположенных придомовой территории объектов, реализации решения собственников по вопросам владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом дома, обеспечения коммунальными услугами Собственник передает и обязуется оплачивать, а Управляющая организация принимает на себя функции по управлению домом с предоставлением услуг в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Принять в управление дом по акту о состоянии общего имущества собственников МКД и обеспечить его сохранность, надлежащее техническое содержание и ремонт в объеме собранных денежных средств и в соответствии с утвержденным Перечнем работ и услуг (Приложение 1).

Работы и услуги, не вошедшие в перечень выполняются и оплачиваются в соответствии с дополнительным соглашением сторон, на основании решения общего собрания собственников помещений МКД. Указанный перечень может быть изменен общим собранием Собственников помещений, с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний Государственной инспекцией Алтайского края государственного жилищного надзора.

3.1.2. Обеспечить Собственнику за плату предоставление коммунальных услуг зависимости от степени благоустройства дома (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение, газоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов) установленного уровня качества в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления или показаниям приборов учета, с обязательным соблюдением действующих норм и правил.

3.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех органах, организациях, предприятиях и учреждениях всех форм собственности.

3.1.4. Формировать для согласования с общим собранием собственников помещений МКД план и сроки проведения текущего ремонта общего имущества, смету планируемых доходов и расходов содержание и текущий ремонт общего имущества дома на текущий финансовый год.

3.1.5. Работы по капитальному ремонту общего имущества дома планируются и осуществляются на основании решения общего собрания за счет средств Собственников. Контроль качества выполненных работ осуществляется в соответствии с заключенным договором при участии Совета дома.

3.1.6. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц в пределах, полученных от собственников помещений МКД денежных средств на указанные цели осуществлять текущий ремонт, техническое обслуживание и санитарное содержание общего имущества дома и придомовых территорий. После завершения работ по текущему ремонту общего имущества дома составлять акт выполненных работ, который подписывается представителем Управляющей организации и Советом дома.

3.1.7. Управляющая организация оформляет акты выполненных работ, Совет дома в 7-ми дневный срок подписывает акты выполненных работ и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

3.1.8. В случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями, контролировать качество их работы.

3.1.9. Вести по установленной форме и хранить техническую документацию (базы данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории, хозяйственно-финансовую, бухгалтерскую, статистическую документацию и расчеты, связанные с договором.

3.1.10. Изготовить техническую документацию по МКД при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.

3.1.11. Производить регламентные и при необходимости внеочередные осмотры конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования дома и корректировать базу данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.12. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, регистрацию и своевременное исполнение заявок Собственника, связанных с исполнением настоящего договора.

3.1.13. Принимать меры к сохранности жилищного фонда, своевременно устранять утечки, потери и неисправности в системах ресурсоснабжения и другие аварии и неполадки, в порядке и сроки, установленные стандартами и нормативной документацией, по информации Совета многоквартирного дома (МКД) проверять наличие документов на переустройство жилых помещений, изменение схемы теплоснабжения, водоснабжения, установку дополнительных приборов отопления и т.д.

3.1.14. По заявке собственника составлять комиссионные акты об аварийных ситуациях, причинивших вред имуществу Собственника; о фактах недопоставки жилищно-коммунальных услуг произошедших в помещениях Собственников и в отношении Общего имущества; актов по фактам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.15. Предупреждать Собственников о плановых профилактических перерывах в предоставлении услуг путём письменного извещения, а также об авариях и сроках ликвидации их последствий.

3.1.16. Производить перерасчет оплаты коммунальных услуг, связанный с плановыми и сверхплановыми, а также аварийными отключениями, а также по каждому случаю некачественного предоставления услуг на основании актов и в порядке, определенном действующим законодательством.

3.1.17. Производить начисление платежей Собственника за жилищно-коммунальные услуги по «Системе город», выдачу расчетно-платежных документов не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным периодом.

3.1.18. При начислении платежей за коммунальные услуги применять тарифы, установленные органом местного самоуправления и администрацией края. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с момента их введения в действие. При этом опубликование информации об изменении тарифов на коммунальные услуги в средствах массовой информации считается надлежащим уведомлением Собственника и дополнительные извещения не требуются.

3.1.19. Вести паспортный учёт, оформлять документы для регистрации Собственников (Нанимателей), членов их семей и иных лиц по месту жительства и месту пребывания, а также выдавать справки.

3.1.20. Предоставлять ежегодно не позднее 1 апреля следующего за отчетным годом отчет о выполнении настоящего договора. Отчет предоставляется Совету дома или инициативной группе в письменной форме, заверенный руководителем организации и размещается на информационных досках в подъездах дома. Годовой отчет должен содержать следующую информацию: отчет о произведенных по дому работах и оказанных услугах; информацию о поступивших и израсходованных денежных средствах, связанных с выполнением обязательств по настоящему договору; сумму задолженностей и переплат собственников помещений МКД. По просьбе собственников отчет может предоставляться 1 раз в квартал.

3.1.21. В рамках действующего законодательства рассматривать предложения, обоснованные жалобы и иные обращения Собственника в течение 30-ти дней с момента их получения, направлять письменные ответы на письменные обращения в установленные законодательством сроки, принимать меры по устранению недостатков в установленные нормами и правилами эксплуатации жилищного фонда сроки.

3.1.22. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать от Собственника оплаты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и потребленных коммунальных услуг.

3.2.2. При невнесении либо несвоевременном внесении Собственником помещения платы за коммунальные услуги, текущее содержание и ремонт общего имущества дома, другие целевые платежи, установленные решением общего собрания Собственников, применять меры ответственности, установленные действующим законодательством.

3.2.3. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей.

3.2.4. Выполнять иные работы и предоставлять услуги не входящие в тариф на текущее содержание и ремонт общего имущества по отдельному заключенному соглашению.

3.2.5. Определять расходы на содержание и ремонт общего имущества с дальнейшим согласованием с собственником общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию жилого дома (с последующим утверждением на Общем собрании).

3.2.6. При разрушении и (или) порче жилого помещения, общего имущества дома, использовании жилого помещения Собственником (членами семьи, нанимателями) не по назначению обращаться в административные органы.

3.2.7. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о месте нахождения Собственников в присутствии Собственников других помещений МКД, правоохранительных органов, Управляющей организации, с составлением соответствующего акта.

3.2.8. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.9. Осуществлять контроль за потреблением коммунальных услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования, расположенного в помещении Собственника, с предварительным уведомлением (не менее чем за два дня) о времени проведения осмотра.

3.2.10. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в целях проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу.

3.2.11. Приостанавливать предоставление коммунальных услуг при выявлении факта самостоятельного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам, вплоть до устранения нарушения. В этом случае собственник обязан возместить Управляющей организации все убытки, возникшие по вине собственника.

3.2.12. Заключать договоры с третьими лицами по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах Собственника.

3.2.13. На основании решения общего собрания Собственников помещений МКД в установленном порядке распоряжаться (сдавать в аренду и т.п.) общим имуществом (п.1.3) Собственников в целях получения дополнительных доходов для Собственников МКД, при этом вознаграждение Управляющей организации составляет 15% от поступившего дохода.

3.2.14. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений МКД.

3.2.15. Привлекать внебюджетные инвестиции к реализации программ ресурсосбережения, модернизации и восстановления жилищного фонда.

3.2.16. Передавать персональные данные собственника (фамилию, имя, отчество; адрес; количество прописанных и проживающих в квартире; информацию о назначении льгот и субсидий) для обработки и использования в системе «Город» при начислении платы за жилищно-коммунальные услуги. В другие правоохранительные и административные организации в рамках ФЗ № 152 от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в его собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующим законодательством.

3.3.2. Обеспечивать сохранность, надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

3.3.3. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности, без письменного разрешения Управляющей организации не устанавливать, не подключать и не использовать электрические приборы, суммарная мощность которых превышает технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру не предусмотренную проектом данного дома, подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, не осуществлять самовольный разбор воды из системы отопления. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования.

3.3.5. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений. Не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях. Соблюдать действующие Правила содержания собак, кошек и иных домашних животных. Производить уборку отходов при выгуле домашних животных.

3.3.6. Бережно относиться к общему имуществу дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям. Использовать общее имущество дома в соответствии с назначением. Не допускать проведения перепланировок и переоборудования помещений и мест общего пользования дома без разрешительных документов, установленных жилищным законодательством. Не совершать действия, связанные с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.7. Содержать в надлежащем санитарном состоянии жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места. Соблюдать санитарные и экологические нормы и правила.

3.3.8. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать в мусоропровод жидкие пищевые отходы, не сбрасывать твердый строительный мусор.

3.3.9. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также 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.

3.3.10. Своевременно и в полном объеме в срок до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем производить оплату за жилищно-коммунальные услуги.

Оплата за услуги по водоснабжению, водоотведению, сбору и вывозу бытовых отходов производится по количеству пользователей этих услуг, оплата за отопление, содержание и ремонт общего имущества – исходя из общей площади принадлежащего помещения.

3.3.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ в принадлежащее помещение представителям Управляющей организации, членам Совета дома для осмотра технического состояния инженерного оборудования помещения с предварительным уведомлением собственника помещения за два дня до начала работ, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.3.13. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; инженерного оборудования; выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

3.3.14. Полностью возмещать причиненный другим Собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением, в случае невыполнения Собственником или иными лицами, проживающими в помещении Собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и

представителей исполнителя (в том числе" работников аварийных служб) в случаях, указанных в пункте 3.3.13 раздела 3 настоящего Договора.

3.3.15. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

3.3.16. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения, передачи его в аренду.

3.3.17. Сообщать Управляющей организации своевременно об изменении количества потребителей услуг: при выезде пользователей услуг на другое постоянное место жительства в течение 3-х дней с момента выезда или снятия с регистрационного учета; при временном отсутствии пользователей услуг - в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.3.18. В полном объеме производить плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги, за текущий месяц в случае снятия с регистрационного учета в текущем месяце.

3.3.19. До вселения в принадлежащее Собственнику помещение и в случаях неиспользования помещений нести расходы на содержание общего имущества дома, а также оплачивать услуги по отоплению помещений.

3.3.20. Избирать на общем собрании Совет МКД, уполномоченный на взаимодействие с УК, привлекаемыми к работе подрядными организациями и для осуществления контроля выполнения обязательств» по настоящему договору.

3.3.21. По необходимости и в целях настоящего договора предоставить Исполнителю копии документов, подтверждающих право собственности на жилое помещение (квартиру, часть квартиры, комнату), информацию о проживающих гражданах, информацию о наличии местоположения, составе, техническом состоянии, оценке и принадлежности недвижимого имущества по результатам обследования в *натуре* из Барнаульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» на период заключения договора.

3.3.22. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать услуги, предусмотренные договором, безопасные для его жизни и здоровья, не причиняющие вреда его имуществу, установленного качества.

3.4.2. Пользоваться льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.4.3. Получать компенсации (субсидии) на оплату жилищно-коммунальных услуг в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.4.4. Контролировать деятельность Управляющей организации через Совет дома, а также путем организации проверок в соответствии с решением Общего собрания собственников.

3.4.5. Участвовать в подписании актов выполненных работ в рамках настоящего договора.

3.4.6. Утверждать на общем собрании собственников план работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.4.7. При причинении имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварии в инженерных сетях, затопления жилого или нежилого помещения, требовать от управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием причин и фактических объемов повреждений.

3.4.8. Предъявлять претензии Управляющей организации при неисполнении обязательств по настоящему Договору.

3.4.9. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.4.10. В случае снижения или не соответствия качественных характеристик предоставляемых услуг требовать от Управляющей организации соразмерного уменьшения оплаты данных услуг.

3.4.11. Не производить оплату услуг за время перерывов, подтвержденных актами, оформленных надлежащим образом, за исключением перерывов, установленных настоящим договором.

3.4.12. Требовать перерасчет оплаты за водоснабжение и водоотведение, вывоз бытового мусора за время отсутствия потребителей этих услуг свыше пяти дней, при наличии надлежащего документа, подтверждающего сроки отсутствия, и при предъявлении их в установленные действующим законодательством сроки.

3.4.13. По согласованию с Управляющей организацией устанавливать в принадлежащем помещении за свой счет приборы учета ресурсов, аттестованные в установленном порядке и своевременно осуществлять их поверку. При этом оплата за коммунальные услуги производится в соответствии с действующим законодательством.

3.4.14. Передавать другим лицам право голоса на общем собрании собственников помещений по надлежаще оформленной доверенности

3.4.15. На общем собрании дома, собственники имеют право признавать работу Управляющей организации удовлетворительной, либо неудовлетворительной. В случае признания работы неудовлетворительной вынести предупреждение, которое оформляется протоколом общего собрания дома. При дальнейшем ненадлежащем исполнении работ общее собрание имеет право принять решение о расторжении договора и заключении договора с иной Управляющей организацией.

3.4.16. Собственник имеет право совместно с Советом дома, а также правилами, установленными нормативными документами фиксировать ненадлежащее качество и объем оказанных услуг и выполненных

работ. Акт невыполнения работ и неоказания услуг по качеству и объёму обязателен к учету при подготовке платежных документов Управляющей организацией только в случае согласования его с Советом дома.

3.5. Собственник дает согласие:

3.5. Собственник дает согласие в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»:

3.5.1. На обработку Управляющей организацией своих персональных данных, а именно: фамилии, имени, отчества, адреса, с целью начисления коммунальных услуг и внесения платы за коммунальные услуги.

3.5.2. На совершение следующих действий с персональными данными: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.5.3. Управляющая организация вправе распространять персональные данные Собственника исключительно по договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за предоставляемые услуги, а также для возможности внесения платы по Системе сбора и обработки платежей «ГОРОД».

3.5.4. Собственник вправе в любое время направить письменный отказ от согласия на использование его персональных данных.

4. Стоимость договора и порядок расчетов

4.1. Оплата по Договору - цена услуги, рассчитывается по фактическим затратам и в соответствии с решением общего собрания Собственников жилья. Инициатором общего собрания может выступать как Собственник помещений в многоквартирном доме, так и Управляющая организация. Цена договора управления складывается из стоимости услуг по управлению МКД, работ по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Перечень работ по текущему содержанию и текущему ремонту определен Приложением №1 к данному договору.

4.2. Размер платы за услуги по содержанию и ремонту жилья устанавливается общим собранием собственников. Размер платы за капитальный ремонт составляет 0,65 руб. Изменения размера оплаты за капитальный ремонт производятся в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п.4.1. настоящего Договора, устанавливается в размере: - ____ рублей за 1м².общей площади. В том числе вознаграждение управляющей организации составляет 15% от данной суммы.

4.4. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за управление, домом, содержание и текущий ремонт общего имущества дома, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном договором, с даты начала выполнения обязательств. Собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

4.5. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома определяется как произведение цены договора на общую площадь жилого помещения, занимаемого собственником.

4.6. Расчет за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов) производится по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством с учетом количества лиц, зарегистрированных (проживающих) по данному адресу. При наличии в доме общедомовых приборов учета и при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета начисление оплаты за коммунальные услуги может быть произведено по числу фактически проживающих в квартире граждан, если данное обстоятельство подтверждается актом, составленным комиссией из числа собственников помещений дома и имеется решение общего собрания собственников помещений дома об установлении данного порядка оплаты коммунальных услуг.

4.7. Расчет за потребленные услуги производится Собственником до десятого числа месяца, следующего за расчетным, по наличному или безналичному расчету на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией Собственнику не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в юридическую силу.

5.2. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника(ов) взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

5.3. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс- мажорными обстоятельствами). Форс-мажорные Обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц сторон.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

5.6. При возникновении аварийной ситуации и отсутствии доступа в помещение, «Управляющая организация» не несет ответственности за причиненный ущерб.

5.7. При снижении качества услуг от нормативного показателя снижение оплаты осуществляется в соответствии с Постановлением главы администрации г. Барнаула «О порядке снижения платежей населения за некачественное предоставление жилищных и коммунальных услуг».

6. Разрешение споров

6.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются сторонами путем переговоров.

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

6.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному представителю Исполнителя под расписку.

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

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в юридическую силу с «___» _____ 20___ г.

7.2. Срок действия договора 1 год.

Договор считается продленным на следующий год и на тех же условиях, если за 40 дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о прекращении договора или его условий.

7.2. Настоящий Договор и Приложения к нему могут быть изменены по соглашению сторон или по решению суда, инициированному любой из сторон.

7.3. Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим Жилищным кодексом РФ.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру у Собственника и управляющей организации..

9. Адреса и реквизиты сторон

Исполнитель:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

Управляющая компания г. Барнаула

«Уют и Согласие» сокращенное название

ООО УК г. Барнаула «Уют и Согласие»

656049 г. Барнаул, пр. Социалистический, 59

ИНН 2221174827 КПП 222501001

ОГРН 1092221006350

тел/факс 35-40-81, эл. адрес: oouyis@mail/ru

Е.Ю. Нагайцева

М.П.

Собственник:

Ф.И.О.

М.П.

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД

по адресу: _____

I. Перечень работ по содержанию жилья*

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 в том числе:

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

1.1. 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 воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов вентиляей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки, ревизия исполнительных устройств системы селективности электроснабжения и др.).

1.3. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.4. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

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

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.5. Ремонт просевших отмосток.

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

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей пользования и вспомогательных помещениях.

3.2. Утепление чердачных перекрытий.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.6. Консервация поливочных систем.

3.7. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.8. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах (не домофонные).

5. Прочие работы.

5.1. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.2. Удаление с крыш снега и наледей.

5.3. Уборка и очистка придомовой территории.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома*

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), частичная заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен.

3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования.

4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, восстановление водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, нал балконами верхних этажей).

7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.

9. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также индивидуальных приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

10. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.

11. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления – до первого отсекающего устройства либо до обогревательного элемента, при отсутствии кранов на системе отопления внутри квартиры;
- стояки холодного и горячего водоснабжения - инженерное оборудование, предоставляющее коммунальные услуги более чем в одну квартиру – до врезки внутриквартирной разводки; расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.);
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешних границ до индивидуальных приборов учета электрической энергии.
- * - работы выполняются в пределах оплат по разграничению тарифа, рекомендованному по реализации Федерального законодательства по реформированию жилищного хозяйства на территории г. Барнаула, собранных по строке «текущее содержание и ремонт» с жителей данного дома.

Управляющая организация

Собственник

