

ДОГОВОР №__

управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Унеча, ул. _____ дом ____

г. Унеча

«__» _____ 20__ г.

Собственники помещений, именуемые в дальнейшем Собственники, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Наш дом», в лице директора, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая компания, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 4 к настоящему договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим договором Управляющая компания в течение срока действия настоящего договора обязуется оказать Собственникам услуги по управлению многоквартирным домом, а так же по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в том числе:

- 2.1.1. контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления собственникам жилищных, Коммунальных и прочих услуг;
- 2.1.2. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 2.1.3. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
- 2.1.4. установление фактов причинения вреда имуществу собственников с составлением актов в установленном порядке;
- 2.1.5. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение;
- 2.1.6. проверка технического состояния Общего имущества;
- 2.1.7. подготовка экономических расчетов по планируемым работам или услугам, касающимся Содержания, Текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества, а так же составление сметы расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- 2.1.8. расчет на основе сметы расходов размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
- 2.1.9. принятие и хранение проектной, технической, а так же исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом. Внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 2.1.10. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещение, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;
- 2.1.11. прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников на действие (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 2.1.12. выдача собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 2.1.13. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
- 2.1.14. подготовка предложений Собственникам, но вопросам модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;
- 2.1.15. реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 2.1.16. составление перечня Общего имущества, согласованного с собственниками.
- 2.1.17. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;
- 2.1.18. выполнение иных функций в соответствии с решениями собственников;
- 2.1.19. оказание прочих услуг собственникам.

2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ по Содержанию и Текущему ремонту, на

основаниях Жилищного кодекса и Правил и норм технической эксплуатации, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, или в соответствии с требованиями Собственников.

2.3. Собственники обязуются оплачивать услуги в соответствии с настоящим договором и действующим жилищным законодательством РФ.

2.4. За счет дополнительных средств собственников выполнять капитальный ремонт общего имущества. Основание протокол общего собрания и оплата всех собственников.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. исполнять обязательства в пределах Предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.-2.1.19; 2.2; 2.4 настоящего договора;

3.1.2. своевременно предоставлять общему собранию собственников сведения об исполнении настоящего Договора.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.3. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора;

3.2.4. представлять интересы собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;

3.2.5. по согласованию с общим собранием собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

3.2.6. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережения, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, компенсацию инвестированных в Общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям.

Управляющая компания руководствуется постановлением № 354 О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ГРАЖДАНАМ.

3.3. Собственники обязуются:

Выполнять требования, прописанные в Жилищном кодексе РФ постановления правительства РФ, Гражданский кодекс РФ по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества и предоставления коммунальных услуг.

3.4. Собственники вправе:

Требовать от ООО Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1. настоящего договора.

4. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ

4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается Управляющей компанией не чаще чем 1 (один) раз в год. Установленный Управляющей компанией размер платы не может превышать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемый органом местного самоуправления для нанимателей по договору социального найма жилого помещения. Вновь установленный размер платы за содержание и ремонт общего имущества вводится в действие с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором было принято решение об изменении размера платы. Об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества Управляющая компания уведомляет Собственника в письменной форме путем размещения соответствующего уведомления на счете-квитанции.

4.2. В состав платы за содержание и ремонт общего имущества включена плата за:

- управление общим имуществом; содержание общего имущества; текущий ремонт общего имущества;
- 4.3. Тариф на техническое содержание дома устанавливается ____ рублей за квадратный метр. Ежегодно размер платы за услуги за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома увеличивается в соответствии с индексом изменения размера платы граждан за жилое помещение в соответствии с законодательством РФ.
- 4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится Собственником на расчетный счет Управляющей компании через иную организацию либо наличными денежными средствами в кассу Управляющей компании.
- 4.5. Не позднее 10 числа расчетного месяца Управляющая компания представляет Собственнику счет - квитанцию на оплату услуг.
- 4.6. Собственник обязан внести плату за содержание и ремонт общего имущества не позднее 25 числа следующего за расчетным месяца.
- 4.7. Субсидии и льготы по коммунальным услугам предоставляются в соответствии с законодательством РФ.
- 4.8. Размер платы за дополнительные услуги определяется в соответствии с прейскурантом Управляющей компании.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

- 5.1. В целях обеспечения предоставления Собственнику необходимого набора коммунальных услуг Собственник поручает Управляющей компании действовать от его (Собственника) имени и за счет Собственника в отношениях с организациями, предоставляющими соответствующие виды коммунальных услуг.
- 5.2. Управляющая компания принимает на себя обязательство:
- контролировать качество предоставленных ресурсоснабжающими организациями услуг, в случае необходимости принимать меры к снижению размеров платежей Собственника за коммунальные услуги ненадлежащего качества либо в случаях перерывов в предоставлении таких услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН

- 6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания и Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ. Стороны не отвечают по обязательствам третьих лиц.
- Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 7.1. Настоящий договор вступает в силу с «__» _____ 20__ г, и действует до «__» _____ 20__ г.
- 7.2. Утверждение Собственниками настоящего договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его подписанием.
- 7.3. В случае если за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора ни одной из сторон не будет в письменной форме заявлено о прекращении настоящего договора, договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок.
- 7.4. Настоящий договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
- 7.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, собственник обязан возместить Управляющей компании причиненные убытки соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров или в судебном порядке.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Перечень Общего имущества.
2. Реестр собственников.
3. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.
4. Термины и определения.

9.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания

ООО «Наш дом»

ИНН 3253005654 КПП 325301001

ОГРН 1093253000268

р/счет 30101810500000000747

БИК 041501747

Юридический адрес: 243300, Брянская обл., г.Унеча, ул.Ленина д.1.

Фактический адрес: 243300, Брянская обл., г. Унеча, ул. Ленина 1

Управляющая компания

Директор ООО «Наш дом»

Т.Е.Ревкова

Собственники помещений: (Реестр :Приложение №2

Состав общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:	
	межквартирные лестничные площадки	
	лестницы	
	чердак	
	технический подвал	
	другое	
2.	Крыша	
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	фундамент	
	несущие стены	
	плиты перекрытий	
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	окна помещений общего пользования	
	двери помещений общего пользования	
	перила	
5.	Механическое, электрическое, санитарно - техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	система трубопроводов:	
	водоснабжения, включая:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	водоотведения, включая:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	отопления, включая:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	система электрических сетей, включая:	
	вводно-распределительные устройства	
	этажные щитки и шкафы	
	осветительные установки помещений общего пользования	
	силовые установки	
	электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии	
	общедомовые приборы учета:	
	вводы	
	тепловой энергии	

Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту

1. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

Содержание Общего имущества.

- 2.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
- 2.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
- 2.3. Дератизация и дезинсекция технических помещений. 2.5. Вывоз листьев, травы с придомовых территорий.
3. Техническое обслуживание, общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, водо-запорной и регулирующей арматуры, сантехнические приборы, дымоходы и газоходы), и приборов учета.
- 3.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
- 3.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков.
- 3.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водо-запорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
- 3.4 Проведение проверок, контроль работы, вентиляей, задвижек, регулирующих кранов.
- 3.5. Контроль сроков испытаний и проверок контрольно-измерительных приборов.
- 3.6. Ведение учета показания обще домовых коммерческих счетчиков учета воды, при их наличии.
- 3.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений обще домовых инженерных систем.
- 3.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
- 3.9. Промывка приборов теплосъема и сетей отопления.
- 3.10. Гидравлическое испытание системы отопления.
- 3.11. Осмотр, проведение прочисток канализационных выпусков.
- 3.12. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
- 3.13. Проведение планово-предупредительного ремонта.
- 3.14. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
- 3.15. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
- 3.16. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета, обще домовых приборов учета.

4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

- 4.1. Уборка придомовой территории/летний период:
 - подметание территории, уборка мусора, листьев, песка (для домов с этажностью 5)
 - уход за газонами
 - прочистка решеток ливневой канализации
- 4.2. Уборка придомовой территории/зимний период (для домов с этажностью 5)
 - ручная уборка территории от снега

- укладка свежеснегавпавшего снега в кучи и валы
- удаление снега и наледи вручную

2. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

1. Фундаменты.

- 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 1.2. Восстановление входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

3. Крыши

- 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, ограждений.
- 3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.
- 3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.
- 3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения.

- 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
- 4.2. Ремонт и замена дверных пружин, упоров.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, подвалы.

- 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы.
6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.
- 6.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.
- 6.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
- 6.3. На обще домовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуры. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
- 6.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

7. Система электроснабжения.

- 7.1. 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 оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.
- 7.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

8. Система газоснабжения.

- 8.1. Текущий ремонт системы газоснабжения от точки подключения к внешним сетям (эксплуатационной ответственности) до оконечных устройств газового оборудования.

Проведение осмотра, технические и профилактические работы:

- замена и восстановление креплений
- окраска газопроводов, запорной и регулирующей арматуры.

Приложение №4
к договору на управление
содержание и текущий ремонт
многоквартирного дома
от « ____ » 20 ____ г.
№ ____

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

ПОМЕЩЕНИЕ - часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме, межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме, оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ-расположенный по адресу:

,единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

СОБСТВЕННИК - собственник и /или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

ПОТРЕБИТЕЛЬ - Собственник и/или наниматель Помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ - предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

СОДЕРЖАНИЕ - содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами органов местного

самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ - ремонт Общего в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ - ремонт Общего ремонта с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по Капитальному ремонту, а также размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

ДОЛЯ УЧАСТИЯ - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем, объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

РЕСУРСОСНАЮКАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - организация, предоставляющая Коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации - организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям. Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.