

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Барнаул

«09» апреля 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Изумрудный город», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Дьяченко Ирины Константиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ , -
собственник помещения (части помещения) кв. № _____, общей площадью _____ кв.м., в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Барнаул, ул. Телефонная, 28А, д. № _____ (в дальнейшем – Многоквартирный дом), размер доли в помещении _____ кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение №1) в таком доме; за счет и в интересах Собственника заключать и сопровождать договоры на обеспечение получения Собственником и пользующихся помещениями в этом доме лиц коммунальных услуг, а так же осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников - Протокол № 1 от 08.04.2010г.

2.2. В своей деятельности Управляющая компания руководствуется Решениями общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, Жилищным Кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (Постановление Правительства РФ от 23.05.06 № 307), Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, иными нормативно-правовыми актами.

2.3. Собственник и Управляющая компания пришли к согласию, что Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.03 г. №170) носят рекомендательный характер. В случае если собственники примут на общем собрании решение о применении Правил и норм технической эксплуатации, то таким решением Собственник принимает на себя обязательства по обеспечению в необходимых объемах финансирование всех вытекающих из данного решения мероприятий и работ.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, включает в себя принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартиры (или иного помещения, принадлежащего собственнику на праве собственности) 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, в которых имеются инженерные коммуникации; иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 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.

Доля Собственника помещения в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику на праве собственности помещения.

2.5. Краткая техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору в пределах границ эксплуатационной ответственности: год постройки – 1985 г., этажность - 9, процент износа _____, общая площадь _____ кв.м., полезная площадь _____ кв.м., площадь кровли _____ кв.м., количество подъездов 4, количество лифтов 4, фундамент - бетон, материал стен - панель, материал кровли – бетонные плиты, центральное отопление, система водоснабжения, система водоотведения, система электроснабжения, мусоропровод.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Принять в управление Многоквартирный дом в соответствии с условиями настоящего Договора и обеспечить сохранность, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома (согласно Приложению № 1 «Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома»), а также проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в пределах платы, установленной общим собранием собственников.

3.1.2. Организовать предоставление коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, путем заключения от собственного имени, но в интересах и за счет Собственника, договоров с поставщиками коммунальных услуг и иными специализированными организациями, обслуживающими общее имущество Многоквартирного жилого дома, в том числе лифтовое хозяйство и др.

3.1.3. Осуществлять систематический контроль и оценку соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах.

3.1.4. Производить начисления платежей Собственника за жилищно-коммунальные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством и в соответствии с заключенными договорами. Организовать выдачу расчетно-платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным периодом.

3.1.5. Производить перерасчет платежей за следующие виды услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергия и газоснабжение в соответствии с действующим законодательством.

3.1.6. Обеспечивать планирование и организацию работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, с отражением сроков и стоимости проведения работ на текущий финансовый год.

- 3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома.
- 3.1.8. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома. Отчет о сборе и расходовании денежных средств, связанном с исполнением настоящего Договора, предоставляется в письменном виде общему собранию собственников за истекший финансовый год не позднее 1 апреля следующего за отчетным года.
- 3.1.9. Вести паспортный учет, оформлять документы гражданам для регистрации их по месту жительства или пребывания, выдавать выписки из домовой книги и другие справки в пределах своих полномочий.
- 3.1.10. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.
- 3.1.11. Информировать Собственника путем размещения объявлений (уведомлений) на установленных информационных стендах, а в случае их отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома:
- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору с указанием причины указанных ограничений;
 - об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;
 - об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги, в том числе корректировок за коммунальные услуги не менее чем за 5 (пять) дней до выставления счетов, по новым тарифам и корректировкам (размещение уведомлений по вопросам, указанным в настоящем абзаце, фиксируются в реестре размещения информации).
- 3.1.12. Осуществлять прием индивидуальных обращений граждан. Рассматривать предложения и жалобы Собственника в течение 30 дней и принимать меры по устранению недостатков в установленные нормами и правилами эксплуатации жилищного фонда сроки.
- 3.2. Управляющая компания вправе:**
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, а также работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома. В целях исполнения настоящего Договора производить работы и оказывать услуги самостоятельно или с привлечением по своему усмотрению любых юридических и физических лиц, подрядных, в том числе специализированных, организаций, а также любых специалистов.
- 3.2.2. Предъявлять к Собственнику требования по своевременному внесению обязательных платежей. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг по настоящему Договору, возмещение причиненных им убытков, а также пени за просрочку платежей.
- 3.2.3. В непредвиденных, экстренных ситуациях, для предотвращения аварий и ликвидации последствий аварий, в других случаях, обусловленных настоящим договором, Управляющая компания вправе совершать без поручения все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений Многоквартирного дома. При этом может самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, с последующим уведомлением Собственника о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт и устранение аварий.
- 3.2.4. Принимать участие в очередных и внеочередных общих собраниях собственников, в том числе выносить на рассмотрение общего собрания предложения, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, а также участвовать в подсчете голосов по результатам голосования.
- 3.2.5. Привлекать бюджетные и внебюджетные инвестиции к реализации программ ресурсосбережения, модернизации и восстановления жилого фонда.
- 3.2.6. Использовать общее имущество Многоквартирного дома для достижения целей настоящего Договора, а также предоставлять его в интересах Собственника во временное владение и (или) пользование третьим лицам по решению общего собрания собственников.
- 3.2.7. Самостоятельно распределять фонд оплаты труда между работниками Управляющей компании в зависимости от фактической результативности их труда и деятельности Управляющей компании в целом.
- 3.2.8. Требовать допуска представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.
- 3.2.9. Выполнять дополнительные работы и услуги, в том числе утвержденные Решением общего собрания собственников, за дополнительную плату. Осуществлять заверение доверенностей в пределах своей компетенции.
- 3.2.10. Производить внеплановые работы, потребность в которых возникла по вине одного или нескольких собственников, устранение аварийной ситуации, произошедшей по вине Собственника, очистка подвалов, в том числе при преграждении доступа к коммуникациям, ликвидация последствий вандализма, смена разбитых стекол, ремонт, дверей, перил и т.п.), за дополнительную оплату, размер которой подтвержден экономическим расчетом. Основанием производства таких работ является соответствующий акт, подписанный домкомом или инициативной группой. Оплата вносится собственником пропорционально доле в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома согласно выставленным Управляющей компанией документам на оплату.
- 3.2.11. В случае отсутствия или утраты технической документации на многоквартирный дом, восстановить ее по Решению общего собрания собственников помещений дома, за дополнительную плату.
- 3.2.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества жилого дома, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.13. При обнаружении факта проживания в квартире Собственника лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки и составления акта имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического числа проживающих.
- 3.2.14. Проверять правильность снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность на них пломб в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.
- 3.2.15. В случае непредоставления Собственником данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить начисления по оплате коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории г. Барнаула нормативов, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником показаний приборов учета.
- 3.2.16. Без предварительного уведомления потребителя приостанавливать или ограничивать предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае:
- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется

водо-, тепло-, электроснабжение, водоотведение;

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

3.2.17. Приостанавливать или ограничивать предоставление одной или нескольких коммунальных услуг (за исключением отопления) после письменного предупреждения (уведомления) потребителя, в порядке, предусмотренным действующим законодательством, в случае:

а) неполной оплаты потребителем одной или нескольких жилищно-коммунальных услуг (просрочка оплаты 6-ти месяцев) до ликвидации задолженности, 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 в Многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам вплоть до устранения нарушения. В этом случае Собственник обязан возместить Управляющей компании все убытки, возникшие у нее по вине Собственника;

г) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающих аварией или создающих угрозу жизни и безопасности граждан;

д) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

е) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

3.2.18. При наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг более 2 месяцев, производить выдачу справочных материалов, в т.ч. выписок из домовой книги, справок о составе семьи и т.д. только в случае заключения сторонами соглашения о погашении задолженности. При невыполнении Собственником условий такого соглашения приостановить выдачу справок до погашения долга.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему услуги и выполненные работы, нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.3.2. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не совершать действия и/или бездействия, способные повлечь отключение Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, газа, воды и тепла. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

3.3.3. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан. Принимать необходимые меры для уменьшения последствий (ущерба) аварийных ситуаций.

3.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей компании и представителям специализированных организаций, имеющих соответствующие полномочия, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, и выполнения необходимого ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.

3.3.5. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.3.6. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества Многоквартирного дома, санитарные, санитарно-эпидемиологические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные нормы и правила, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе:

- не нарушать права и законные интересы других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах;

- поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования, в том числе на прилегающей к дому территории;

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места (мусоропровод), а крупногабаритный мусор и бытовые отходы в оборудованные контейнеры;

- не допускать засорения канализации, мусоропровода;

- не допускать курения в местах общего пользования;

- не допускать установки самодельных предохранительных и иных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, подвалов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.7. Согласовывать с Управляющей компанией:

- установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения;

- осуществление переоборудования внутренних инженерных сетей.

3.3.8. Исполнять предписания, вынесенные уполномоченным представителем Управляющей компании относительно устранения каких-либо неполадок имущества, принадлежащего Собственнику, влекущих или могущих повлечь возникновение аварийной ситуации или относительно действий Собственника (лиц, проживающих в помещении), нарушающих условия настоящего договора.

3.3.9. Извещать в письменной форме Управляющую компанию о времени и месте проведения общего собрания собственников, а также вопросах поставленных на голосование, не менее чем за 5 дней до даты проведения собрания, либо начала голосования. Предоставлять в Управляющую компанию копии протоколов собраний и Решений собственников.

3.3.10. Решением общего собрания собственников утверждать состав инициативной группы и/или домового комитета для осуществления взаимодействия Собственника с Управляющей компанией, в том числе для приема выполненных работ и

оказанных услуг, а также в целях осуществления контрольных функций.

3.3.11. Принимать у Управляющей компании выполненные работы и оказанные услуги в рамках настоящего Договора.

3.3.12. В течение 5-ти (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности, представить Управляющей компании документы, подтверждающие право собственности на помещение. Собственник вновь приобретенного помещения обязан заключить с Управляющей компанией договор управления на таких же условиях.

3.3.13. Предоставить Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай временного отсутствия Собственника для скорейшей ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.14. Сообщать Управляющей компании в течение 10-ти календарных дней об изменении количества потребителей услуг. Своевременно (не позднее одного месяца с момента наступления события) уведомлять Управляющую компанию об изменении прав и обязанностей собственника, состава проживающих в помещении (в случае пребытия, выбытия сдачи в наем или аренду с предоставлением соответствующих документов).

3.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.16. При временном отсутствии в жилом помещении на срок более 1-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, в рамках ремонта, перепланировки и переустройства принадлежащего Собственнику помещения, соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов.

3.3.18. Информировать Управляющую компанию о наличии крупногабаритных и строительных отходов, образовавшихся в результате деятельности Собственника. Оплачивать сверх установленных платежей вывоз этих отходов.

3.3.19. Размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденному собственниками плану использования земельного участка, либо, при его отсутствии, в соответствии с требованиями правил дорожного движения Российской Федерации. Не нарушать целостность газонов.

3.3.20. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать услуги и работы по настоящему Договору установленного качества.

3.4.2. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства дома и земельного участка. Утверждать на общем собрании собственников перечень, периодичность, объемы работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также объем финансирования соответствующих работ и услуг.

3.4.3. Устанавливать за свой счет в принадлежащем ему помещении приборы учета ресурсов, аттестованные в установленном порядке, и своевременно осуществлять их проверку. Осуществлять оплату за соответствующие коммунальные услуги исходя из показаний этих приборов учета.

3.4.4. Получать перерасчет размера оплаты за коммунальные услуги в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.4.5. Пользоваться льготами, получать компенсации, субсидии на оплату содержания жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.4.6. Получать от Управляющей компании сведения по расходованию поступающих от Собственника платежей.

3.4.7. Проверять ежегодный письменный отчет, предоставленный Управляющей компанией.

3.4.8. Осуществлять контроль за соблюдением качества предоставляемых услуг и выполняемых работ Управляющей компанией.

3.4.9. Передавать другим лицам по надлежаще оформленной доверенности свои права и наделять полномочиями в целях исполнения условий настоящего договора.

4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена настоящего Договора складывается из стоимости услуг, работ, предоставляемых непосредственно Управляющей компанией, а также стоимости услуг, работ, предоставление которых обеспечивает Управляющая компания, заключая договоры с иными организациями и лицами, в целях исполнения настоящего Договора.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению, на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей компании.

4.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в Многоквартирном доме включает в себя:

- плату на содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, составляющую 6,05 рублей с одного квадратного метра помещения, принадлежащего Собственнику;

- плату на капитальный ремонт, составляющую 0,65 рублей с одного квадратного метра помещения, принадлежащего Собственнику;

- плату за коммунальные услуги. Расчет за предоставленные коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, отопление, лифтовое хозяйство, вывоз бытовых отходов) производится по тарифам, установленным органом местного самоуправления. Размер платы за коммунальные услуги может быть изменен на основании нормативно-правовых актов.

4.4. Размер платы Управляющей компании за услуги и работы по управлению многоквартирным домом составляет 15% от размера платы, начисленной на содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома. При оказании услуг (в том числе посреднических) по предоставлению во временное владение и пользование общего имущества Многоквартирного дома третьим лицам размер вознаграждения Управляющей компании составляет 15% от стоимости договора по указанной сделке, если иное не будет предусмотрено дополнительным договором либо Решением общего собрания собственников.

Размер вознаграждения Управляющей компании, предусмотренный настоящим пунктом Договора является доходом Управляющей компании, который она распределяет по своему усмотрению.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставленных Управляющей компанией Собственнику, либо на основании информации, передаваемой в пункты приема платежей.

Оплата за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление) производится Собственником на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций.

4.6. Текущий ремонт выполняется в объеме денежных средств, поступивших от собственников в виде платы на содержание и текущий ремонт общего имущества, после оплаты обязательных расходов, связанных с исполнением настоящего Договора в части содержания общего имущества Многоквартирного дома, расходов на управление и других обязательных ежемесячных платежей.

Работы по капитальному ремонту планируются и осуществляются на основании Решения общего собрания собственников помещений в соответствии с Жилищным Кодексом РФ. Внесенные Собственником денежные средства на капитальный ремонт учитываются на лицевом счете дома, ремонтные работы проводятся по мере накопления необходимого объема денежных средств. Иной порядок проведения ремонтных работ капитального характера и внесение платы на капитальный ремонт определяется на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей компании.

4.7. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от внесения платы по настоящему Договору за услуги, работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

4.8. Лица, несвоевременно и (или) неполностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору (Управляющей компании, ресурсоснабжающей организации) пени в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.9. Работы и услуги, не вошедшие в Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, выполняемых за счет установленной общим собранием собственников платы за жилое помещение, являются дополнительными и оплачиваются Собственником дополнительно в размере, определенном прейскурантом, действующим в Управляющей компании, либо согласно сметной документации. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, или в соответствии со счетом-квитанцией на оплату жилищно-коммунальных услуг. Платеж должен быть внесен Собственником в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

Денежные средства, полученные от такого вида услуг и работ, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей компании.

4.10. В случае выдачи предписаний об устранении выявленных недостатков в состоянии общего имущества Многоквартирного дома органами, осуществляющими государственный контроль и надзор за содержанием общего имущества, при недостаточности денежных средств на лицевом счете дома, Собственник (-и) обязаны в течение 10-ти дней с момента извещения о выдаче предписания принимать решение о выделении необходимых средств для его выполнения. В случае отказа Собственника выполнить предписание такое решение оформляется в форме соответствующего документа и передается, органу, выдавшему предписание.

4.11. В случае если вносимых Собственником денежных средств недостаточно для исполнения обязательств Собственника по уплате причитающихся Управляющей компании сумм, обязательства погашаются в следующей очередности: 1) сумма пени, начисленной Собственнику в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством; 2) просроченные платежи; 3) очередные платежи.

Указанная очередность может быть изменена Управляющей компанией в одностороннем порядке без уведомления Собственника.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ФОРС-МАЖОР

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей компании или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водо- снабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за возникшие вследствие этого убытки перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей и пр.).

5.3. В случае причинения убытков Управляющей компании в виде штрафов и неустоек, выставленных третьими лицами, в следствии нарушения или ненадлежащего исполнения Собственником обязательств по настоящему Договору, Управляющая компания в праве взыскать понесенные расходы с Собственника.

5.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома до принятия его в управление Управляющей компанией и отказа собственников на финансирование проведения его ремонта, Управляющая компания не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого общего имущества многоквартирного дома.

5.5. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему договору, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, препятствующие выполнению обязательств по настоящему Договору;

- невыполнение явилось следствием форс-мажора, т.е. обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора или в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия, препятствующие исполнению обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.6. К форс-мажорным обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства.

5.7. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.8. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам

Управляющей компании.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ

6.1. Настоящий Договор заключается сроком на один год и вступает в силу с «01» июня 2010 г.

6.2. Управляющая компания приступает к исполнению своих обязательств по настоящему Договору в срок не позднее 30 календарных дней со дня подписания договора с Собственником помещения в многоквартирном доме.

6.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и утверждены общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Изменения и дополнения, вносимые в договор решением общего собрания, подлежат согласованию с Управляющей компанией. Такие изменения вступают в силу, если они не ущемляют интересы Управляющей компании и не нарушают действующее законодательство, с момента, указанного в решении общего собрания собственников, и не требуют дополнительного переоформления договора.

6.4. В случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в настоящем Договоре, указанные изменения вступают в силу с момента, указанного в нормативном акте, и не требуют дополнительного переоформления договора.

6.5. Данный договор является обязательным для всех собственников дома.

6.6. При отсутствии письменного заявления от одной из сторон о прекращении Договора управления Многоквартирным домом за 60 календарных дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.7. По Решению общего собрания собственников договор может быть расторгнут досрочно в случае систематического невыполнения Управляющей компанией условий настоящего договора.

6.8. По инициативе Управляющей компании настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в случае:

а) систематического невыполнения Собственником помещений своих обязательств по настоящему Договору;
б) если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает.

6.9. Расторжение настоящего Договора не является основанием в прекращении обязательств:

- для Управляющей компании по проведению работ и услуг, оплаченных Собственником во время действия настоящего Договора;

- для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг, работ) во время действия настоящего Договора.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров либо путем направления претензии заказным письмом или вручением лично под расписку. Срок рассмотрения претензии – 30 календарных дней.

7.2. Если споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, то они подлежат разрешению в порядке, установленном действующим законодательством.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Собственник дает согласие на обработку и передачу уполномоченным третьим лицам своих персональных данных, а именно: фамилии, имени, отчества, адреса, данных о принадлежащем ему помещении, с целью начисления и внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

8.2. В целях осуществления регистрационного учета Собственник разрешает Управляющей компании использовать свои персональные данные, в том числе передавать эту информацию уполномоченным третьим лицам.

8.3. Взаимоотношения, неурегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1 «Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома», являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «Управляющая компания «Изумрудный город»

ИНН 2224134501, КПП 222401001, ОГРН 1092224003915, Адрес местонахождения и почтовый адрес: г. Барнаул, ул. Литейная, 45А, Тел. 44-99-30

Директор _____ Дьяченко И.К.

М.П.

Собственник помещения:

_____ паспорт _____ выдан _____
_____, зарегистрирован по месту
жительства _____ . Правоустанавливающий документ _____

/_____/

подпись Собственника

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома

I. Перечень работ по содержанию жилья

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

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб).

1.2. 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 воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры).

1.3. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

1.4. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

1.5. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки).

1.6. Проверка и прочистка общедомовой канализации.

1.7. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.8. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.9. Осмотры общего имущества дома.

2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий 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.

3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования.

3.2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.5. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

3.6. Консервация поливочных систем.

4. Прочие работы

4.1. Удаление с крыш снега и наледей.

4.2. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

4.3. Уборка и очистка придомовой территории.

4.4. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.

4.5. Посыпка территории песком в зимнее время.

4.6. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

4.7. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома

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

2. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; восстановление участков стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

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

5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Усиление, смена, заделка отдельных участков кровель.

7. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

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

9. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления (до радиатора, расположенного в помещении собственника или до первого отсекающего вентиля на системе отопления в помещении собственника).

11. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

13. Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

14. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

15. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

16. Благоустройство придомовой территории.

ООО «Управляющая компания «Изумрудный город» Собственник помещения:

Директор _____ Дьяченко И.К. _____/_____ /