

45

Договор № 83
управления многоквартирным домом

г. Ковров

"22" 08 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ремсервис+» (ООО «УК «Ремсервис+») именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Юдиной Н.П., действующей на основании Устава общества, с одной стороны и

Бондарева Зинаида Александровна
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)
являющ Зинаидой Александровной собственником(ами)
(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № 101, комнат(ы) в коммунальной квартире № _____)
общей площадью 44,2 кв.м, жилой площадью _____ кв.м на _____ этаже 9 этажного
многоквартирного дома по адресу: г.Ковров, Строителей, 5 (далее – Многоквартирный
дом), именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании св-во
0208/2008/Ремсервис 33 АБ
№ 194 от 21.11.03 г, выданного _____
(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)
или представитель Собственника в лице _____
(должность, фамилия, имя, отчество представителя)
действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)
именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - договор) о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии со ст.162 Жилищного кодекса РФ, Решением Ковровского городского Совета народных депутатов от 18.05.2005г. №87 «Об утверждении положения об управляющих организациях по управлению многоквартирными домами», во исполнение решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме от «15» 08 2009г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома.

1.3. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных Собственниками на основании настоящего договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

2. Цель и предмет договора.

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг в порядке и на условиях, определенных настоящим договором, собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией в интересах Собственника в течение согласованного срока за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений) в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении №1к настоящему договору.

3. Обязанности сторон.

3.1. «Управляющая компания» обязана:

¹ В случае наличия у собственника нескольких помещений в одном доме, в том числе долевой собственности на помещения, в месте указания расположения помещения на соответствующем этаже ставится «(Согласно Приложению №4)».

3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с «01» июля 2009 года, и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего договора.

3.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступивших на счет Управляющей организации от Собственников, в соответствии Приложением №2 к настоящему договору «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома», являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, лицензии и иные разрешительные документы организовывать выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.1.4. По поручению Собственника в его интересах и от своего имени заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг, согласно перечню установленному настоящим договором (Приложение №3) и федеральным нормативам.

3.1.5. Систематически производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника.

3.1.6. Проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно.

3.1.7. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорам.

3.1.9. Вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство.

3.1.10. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.11. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Собственника, установленной Приложением №1.

3.1.12. Осуществлять начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые на основании настоящего договора

3.1.13. Организовать начисление льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.14. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений (по письменному заявлению собственника), не позднее 10 календарных дней с момента его поступления.

3.1.15. Осуществлять планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния.

3.1.16. Вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему.

3.1.17. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников, за дополнительную плату, в размере согласованном с общим собранием Собственников:

- установка и обслуживание общих домовых приборов учета,
- заключение и сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома, с перечислением поступающих средств на единый счет дома в отдельный фонд, средства из которого расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников жилья (фонд дополнительных средств),
- другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие текущему законодательству.

3.1.18. По взаимному соглашению Сторон оказывать дополнительные услуги в соответствии с Приложением №3.

3.1.19. Готовить ежегодный письменный отчет управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий информацию о сумме средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации за отчетный период, выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, сумме средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества. В течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора представлять уполномоченному общим собранием собственников лицу указанный отчет.

3.1.20. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия настоящего договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, - любому собственнику помещения в доме.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги в порядке, установленном общим решением собрания собственников и настоящим договором.

3.2.2. По требованию Управляющей организации представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения в многоквартирном доме и предъявить оригинал для сверки.

3.2.3. Собственник муниципальных помещений сдаваемых по договору найма и социального найма обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.2.4. Определить уполномоченного представителя (уполномоченных представителей) Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

3.2.5. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории.

3.2.6. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности, в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, при отсутствии в многоквартирном доме мусоропровода выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.2.7. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и исполнителей.

3.2.8. В установленном порядке согласовывать, в том числе с Управляющей организацией, все действия по переоборудованию и перепланировке жилого помещения.

3.2.9. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.2.10. 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 непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

3.2.11. При планировании отсутствия Собственника в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать запорную арматуру на трубах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.2.12. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении договора управления.

3.2.13. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

3.3. Собственнику запрещается:

3.3.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и электрическое оборудование небытового назначения, а также использование оборудования мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (общая мощность приборов и оборудования, работающих одновременно не должна превышать 4-х кВт);

3.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

3.3.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

- 3.3.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом и (и) нежилом помещении;
- 3.3.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- 3.3.6. Без согласования с Управляющей организацией производить переустройство и перепланировку помещения, перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;
- 3.3.7. Использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

4. Права сторон.

4.1. «Управляющая компания» имеет право:

- 4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору.
- 4.1.2. Самостоятельно выполнять работы и оказывать услуги, предусмотренные в составе Перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.
- 4.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим уведомлением Собственников о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт. При аварийной ситуации обеспечить составление документа (акта), подтверждающего наличие аварийной ситуации.
- 4.1.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении акта по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору.
- 4.1.5. При согласовании с уполномоченным (уполномоченными) Собственником представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.
- 4.1.6. Осуществлять контроль за целевым использованием нежилых помещений и принимать меры, соответствующие действующему законодательству, в случае использования помещений не по назначению.

4.2. «Собственник» имеет право:

- 4.2.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.
- 4.2.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.
- 4.2.3. Получать через уполномоченного собственников жилья сведения о перечнях, объемах, качестве периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ за истекший квартал текущего года в течение 10 календарных дней с момента запроса.
- 4.2.4. Участвовать через уполномоченного собственников жилья в приеме выполняемых работ и услуг по содержанию, капитальному и текущему ремонту многоквартирного жилого дома. Факт предоставления услуг и выполненных работ подтверждается актом, составленным с участием уполномоченного (уполномоченных) Собственников, а при их отсутствии с участием любого собственника.
- 4.2.5. Вносить предложения по улучшению содержания, благоустройства и управления домом и земельным участком.
- 4.2.6. Ознакомиться с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом.
- 4.2.7. Уполномочивать Управляющую организацию использовать средства на капитальный ремонт для выполнения работ по капитальному ремонту других жилых домов при условии возврата заимствованных средств в срок, определяемый общими собраниями собственников данных домов.

5. Цена договора и порядок расчетов.

- 5.1. Цена договора определяется исходя из размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, указанного в Приложении №3 в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной площади занимаемого Собственником помещения.
- 5.2. Цена настоящего договора на момент его подписания определяется:
- стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;
 - стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
 - стоимостью услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества;
 - стоимостью коммунальных ресурсов, указанных в Приложении №3, рассчитываемых от объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями п.п. 5.3 и 5.4 настоящего договора.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

5.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставленных собственнику управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

5.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5.10. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого календарного года предоставить уполномоченному Собственнику предложения по изменению перечня, указанного в Приложении №2 к настоящему Договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае если общее собрание не определило размер платы, то она взимается по тарифу, установленному ОМСУ.

5.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.12. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников в порядке, предусмотренном Правительством РФ.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

6.1.2. По соглашению сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. Договор прекращается в случае смерти собственника со дня смерти.

- 6.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.
- 6.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть при наличии чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
- 6.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 6.1.1. настоящего Договора.
- 6.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.
- 6.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
- 6.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
- 6.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения излишне полученная Управляющей организацией сумма перечисляется по письменному распоряжению Собственника на указанный им счет.
- 6.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.
- 6.8. В случае если инициатива по изменению и дополнению Договора принадлежит Собственнику, основанием для рассмотрения Управляющей организацией проекта дополнительного соглашения является решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о внесении соответствующих изменений и дополнений в настоящий договор.
- 6.9. Все изменения и дополнения к договору оформляются путем заключения в письменной форме дополнительного соглашения к настоящему договору, являющегося его неотъемлемой частью.

7. Особые условия.²

7.1. Управляющая организация:

- 7.1.1. на условиях, предусмотренных настоящим Договором, выполняет работы и оказывает услуги по содержанию и ремонту общего имущества, предоставляет коммунальные услуги нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 7.1.2. своевременно извещает «Наймодателя» о фактах нарушения нанимателем правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты жилого помещения и коммунальных услуг;
- 7.1.3. принимает меры по взысканию с нанимателя жилого помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.2. Собственник муниципального жилищного фонда или уполномоченное им лицо:

- 7.2.1. на основании соответствующей доверенности выступает полномочным представителем в части муниципальной доли собственности на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме;
- 7.2.2. вносит Управляющей организации плату за жилое помещение, если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы, установленной органами местного самоуправления, меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором;
- 7.2.3. вносит Управляющей компании плату за капитальный ремонт общего имущества, если такая плата будет установлена решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 7.2.4. заключает договор управления в части муниципальной доли собственности в многоквартирном доме.
- 7.3. Управляющая организация заключает с пользователями нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности (арендаторами, ссудополучателями и др.), договоры на возмещение расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества.

Пользователи нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности (арендаторы, ссудополучатели и др.) несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества путем внесения Управляющей организации платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, производят оплату коммунальных услуг на основании договоров с ресурсоснабжающими организациями.

8. Ответственность сторон.

² Раздел применяется при наличии в многоквартирном доме помещений, находящихся в муниципальной собственности.

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

8.2. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

8.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых на себя обязательств в границах эксплуатационной ответственности с момента вступления договора в силу.

8.4. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание и (или) ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

8.5. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

8.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, из-за недостатков в содержании общего имущества возникших до заключения настоящего договора; или неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств Собственником.

8.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками жилых помещений обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или капитальный ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги Собственники жилых помещений уплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном ч.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ, от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

8.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником, владельцем нежилого помещения обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества, в том числе капитальный, коммунальные услуги Собственник несет ответственность в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

8.9. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

8.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника вправе произвести расчет по количеству проживающих.

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

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением требований действующего законодательства;

- не исполнением собственниками своих обязательств по настоящему договору;

- причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие этот ущерб (вандализм, поджог, кража и пр.). Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

8.12. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении №1 к настоящему договору Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

9. Срок действия настоящего договора.

9.1 Настоящий договор вступает в силу с 01 июля 2009г и действует в течение 1 (одного) года.

9.2. При отсутствии заявления от одной из Сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за три месяца до окончания срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Срок действия настоящего договора может быть продлен на 3 месяца, если:

9.3.1. большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- 9.3.2. товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
- 9.3.3. другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с момента подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;
- 9.3.4. другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10. Прочие условия.

- 10.1. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.
- 10.2. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.
- 10.3. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему договору.
- 10.4. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.
- 10.5. В случае возникновения споров при исполнении настоящего договора стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров, при недостижении приемлемого для обеих сторон решения, споры подлежат разрешению в судебном порядке по заявлению одной из сторон.
- 10.6. Возникновение спора между сторонами не может служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему договору.
- 10.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному для каждой из сторон.
- 10.8. К настоящему договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:
- Приложение №1 «Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности многоквартирного дома»;
 - Приложение № 2 «Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме»;
 - Приложение №3 «Перечень и стоимость предоставляемых услуг»;
 - Приложение №4 «Сведения о доле собственника в многоквартирном доме».

11. Реквизиты сторон.

Управляющая организация:

ООО УК «Ремсервис+»

Юридический адрес: Владимирская обл., г.Ковров, ул. Восточная, д. 48

Фактический адрес: Владимирская обл., г.Ковров, ул. Восточная, д. 48

Банковские реквизиты:

ИНН 3305064325

КПП 330501001

ОКПО 89765994

Р/с 40702810110160001347

ОСБ Владимирской области № 8611

БИК 041708602

К/с 30101810000000000602

Директор ООО УК «Ремсервис+»

Н.П. Юдина

М.П.

Собственник

(или) (представитель собственника):

Бондарева Зинаида Александровна

(наименование Собственника, при необходимости)

печать Собственника (для организаций)

Паспортные данные (для Собственников граждан):

паспорт серии 1706 № 790057

выдан: (когда) 24.10.06

(кем) УВД г.Ковров

(код подразделения) _____

З.А. (Бондарева З.А.)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

**Состав общего имущества
и граница эксплуатационной ответственности многоквартирного дома по адресу**

Строитель, 5
(адрес Многоквартирного дома)

1. В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

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

крыши;

ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

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

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

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

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

2. В состав общего имущества входят:

внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок мест общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

3. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и иных подобных сетей), входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

4. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием является:

по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;

на системах теплоснабжения – отвод к регистру отопления;

на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);

на системе канализации – плоскость раструба тройника;

на системе газоснабжения – отсекающая арматура – первый вентиль;

по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и пр.) провод квартирной электросети.

**Перечень
работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме
по адресу Среднепушкин, 5
(адрес Многоквартирного дома)**

№ п/п	Виды работ (услуг)	Общий перечень работ (услуг)
Ремонт жилищного фонда		
1.	Ремонт конструктивных элементов жилых зданий	Устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвалы, стен, фасадов, перекрытий, крыш, оконных и дверных заполнений, полов, внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещений.
2.	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, канализации, систем электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, технических устройств, находящихся в составе общего имущества многоквартирного дома.
Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий		
3.	Санитарное содержание и ремонт контейнерных площадок	Зимняя и летняя уборка контейнерных площадок и прилегающих территорий вокруг них. Расчистка подъездных путей в зимний период года. Ремонт, покраска и восстановление ограждений и оборудования контейнерных площадок и контейнеров.
4.	Уборка придомовых территорий	Летняя и зимняя уборка тротуаров, дорог и зеленой зоны, относящихся к жилым домам и вывоз мусора после их уборки.
Содержание общего имущества жилых зданий		
5.	Содержание лифтового хозяйства	Содержание лифтеров в домах, оборудованных лифтами, уборка лифтовых кабин, страхование лифтов.
6.	Содержание мусоропроводов	Обслуживание мусоропроводов в домах, оборудованных мусоропроводами
7.	Освещение мест общего пользования	Оплата электроэнергии, поставляемой на места общего пользования (лестничные клетки, подвалы, дворовые территории, работа и освещение лифтов).
8.	Работа с населением	Прием и рассмотрение заявок и обращений граждан, проживающих в многоквартирном доме, выдача технических и иных документов собственникам и пользователям помещениями в многоквартирном доме.
Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилых зданий (технический надзор)		
9.	Аварийно-диспетчерское обслуживание.	Круглосуточное содержание работников, обеспечивающих устранение аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, внутриквартирных инженерных сетей.
10.	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов на кухне и в санитарных узлах зданий.
11.	Техническое обслуживание электрооборудования	Техническое обслуживание электрооборудования (линий электрических сетей, групповых распределительных и предохранительных щитов, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах).
12.	Техническое обслуживание лифтов	Техническое обслуживание лифтов, техническое освидетельствование и текущий ремонт лифтов.
13.	Техническое обслуживание систем отопления	Испытание трубопроводов систем центрального отопления перед пуском отопительного сезона и консервация систем отопления после окончания отопительного сезона.

Перечень и стоимость предоставляемых услуг.

Категория жилого дома	Виды услуг	Стоимость услуг (руб.)					
1. Жилой дом со всеми со всеми видами благоустройства с лифтом и мусоропроводом	Коммунальные услуги						
	Холодное водоснабжение	По тарифу ОМСУ					
	Водоотведение						
	Жилищные услуги						
	Содержание и текущий ремонт	В соответствии					
	Капитальный ремонт	с п.5.10 настоящего					
	Управление жилищным фондом	договора					
	Вывоз ТБО	По тарифу ОМСУ					
2. Жилой дом со всеми со всеми видами благоустройства с лифтом, но без мусоропровода	Коммунальные услуги						
	Холодное водоснабжение	По тарифу ОМСУ					
	Водоотведение						
	Жилищные услуги						
	Содержание и текущий ремонт	В соответствии					
	Капитальный ремонт	с п.5.10 настоящего					
	Управление жилищным фондом	договора					
	Вывоз ТБО	По тарифу ОМСУ					
3. Жилой дом со всеми со всеми видами благоустройства без лифта, но с мусоропроводом	Коммунальные услуги						
	Холодное водоснабжение	По тарифу ОМСУ					
	Водоотведение						
	Жилищные услуги						
	Содержание и текущий ремонт	В соответствии					
	Капитальный ремонт	с п.5.10 настоящего					
	Управление жилищным фондом	договора					
	Вывоз ТБО	По тарифу ОМСУ					
4. Жилой дом со всеми со всеми видами благоустройства без лифта и мусоропровода	Коммунальные услуги						
	Холодное водоснабжение	По тарифу ОМСУ					
	Водоотведение						
	Жилищные услуги						
	Содержание и текущий ремонт	В соответствии					
	Капитальный ремонт	с п.5.10 настоящего					
	Управление жилищным фондом	договора					
	Вывоз ТБО	По тарифу ОМСУ					
5. Жилой дом, имеющий не все виды благоустройства (без ванн)	Коммунальные услуги						
	Холодное водоснабжение	По тарифу ОМСУ					
	Водоотведение						
	Жилищные услуги						
	Содержание и текущий ремонт	В соответствии					
	Капитальный ремонт	с п.5.10.настоящего					
	Управление жилищным фондом	договора					
	Вывоз ТБО	По тарифу ОМСУ					
6. Жилой дом пониженной капитальности без благоустройств	Коммунальные услуги						
	Холодное водоснабжение	По тарифу ОМСУ					
	Водоотведение						
	Жилищные услуги						
	Содержание и текущий ремонт	В соответствии					
	Капитальный ремонт	с п.5.10 настоящего					
	Управление жилищным фондом	договора					
	Вывоз ТБО	По тарифу ОМСУ					
Дополнительные жилищные услуги*		Стоимость дополнительных услуг в зависимости от категории жилого дома (руб.)					
Виды дополнительных услуг		1.	2.	3.	4.	5.	6.
Уборка лестничных площадок		0,92	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Уход за зелеными насаждениями		0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Санитарное содержание зданий		0,06	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05

* Дополнительные жилищные услуги предоставляются по письменному коллективному заявлению Собственников, подписанному большинством Собственников многоквартирного дома.

Сведения

[illegible]