

Договор
управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещений)

г. Лодейное Поле

« 27 » декабря 2007 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищное хозяйство», в лице генерального директора Станислава Ефимовича Сердюка, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», и Собственники жилого помещения в многоквартирном доме по адресу: г. Лодейное Поле
ул. Ж. Мориса д. 25,
заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

2. Термины, используемые в договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав общего имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержание в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение твердых бытовых отходов на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. Морская, 25

предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и лицам, которые пользуются помещениями в этом доме на законных основаниях.

4. Обязанности Сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы собственника(ов) по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Быть посредником между потребителями коммунальных услуг (жителями дома) и энергоснабжающими организациями.

4.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома

4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

4.1.10. Уведомлять собственника об изменении тарифов по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок не позднее, чем за две недели до даты выставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

4.1.11. Не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим предъявлять собственникам для оплаты платежные документы.

4.1.12. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.13. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.14. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. По согласованию с собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.4. В случае невнесения собственником платы в течение 6 месяцев произвести отключение горячего водоснабжения, электроэнергии, газоснабжения в порядке установленном действующим законодательством.

4.2.5. Взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

4.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги..

4.3.3. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы собственников) во всех организациях.

4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также

для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

4.3.7. Своевременно, до десятого числа месяца следующего за истекшим, предоставлять Управляющей компании показания приборов учета.

4.3.8. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, водо- и теплоснабжения.

4.3.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.3.10. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.4. *Собственник имеет право:*

4.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.4.2. Требовать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

5. Платежи по договору

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

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

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифами, утвержденными администрацией муниципального образования *Лодейнопольское городское поселение Лодейнопольского муниципального района Ленинградской области*.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, утвержденными администрацией муниципального образования *Лодейнопольское городское поселение Лодейнопольского муниципального района Ленинградской области*.

5.4. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.

5.5. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера

платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине его работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями самостоятельно, несет Управляющая компания.

6.4. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания 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.

6.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения ответчика.

7.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей компанией.

8. Срок действия договора, условия и порядок его расторжения

8.1. Договор вступает в силу с 01.06.2008 и действует по 31.12.2012.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор составлен в одном экземпляре который хранится у Управляющей компании.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

10. Подписи сторон

Управляющая компания

Ленинградская область, г. Лодейное Поле, ул. Титова, д. 54

Подпорожское ОСБ № 1902 г. Подпорожье

ИНН 4711008646

Расчетный счет 40702810955430183628

Северо-Западный банк Сбербанка РФ г. Санкт-Петербург

Генеральный директор ООО «Жилищное хозяйство»



_____ / С.Е. Сердюк /

М.П.

Собственники помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу

г. Лодейное Поле, Ж-Мерисе 25

№ кв.	ФИО, свидетельство государственной регистрации права (договор передачи жилого в собственность), доля в праве общей собственности	Подпись, дата
1	Домбикова Светлана Трофимовна	 02.01.09г.
2		
3		
4		
5		
6	Измайлова Наталья Леонидовна	 27.01.09г.
7	Симонов	
8		

**Приложение № 1. к договору управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещений)**

**Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего
имущества в многоквартирных домах в составе жилищного фонда**

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

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения и водоотведения (регулировка трехходовых кранов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки в помещениях общественного пользования);

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др. (частичный ремонт кровли);

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

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

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

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

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

г) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон; утепление оконных проемов мест общего пользования;

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

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

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

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений;

л) утепление входных дверей в подъезды, чердачных покрытий, утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;

м) укрепление и ремонт парапетных ограждений;

н) проверка состояния продухов в цоколях зданий.

1.6. При подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;
- б) снятие пружин на входных дверях;
- в) ремонт детских и спортивных площадок;
- г) ремонт просевших отмосток.

1.7. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- 1) промазка суриковой замазкой и другой мастикой гребней и свищей в местах протечки кровли;
- 2) проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах;
- 3) уплотнение сгонов;
- 4) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
- 5) укрепление трубопроводов;
- 6) проверка канализационных вытяжек;
- 7) проветривание и очистка колодцев;
- 8) устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общественного пользования;
- 9) смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей в местах общего пользования;

1.8. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснегавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- удаление с крыш снега и наледей - по мере появления;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 2 раза в год.
- очистка кровли от мусора, грязи, листьев - 2 раза в месяц;

1.9. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - 6 дней в неделю;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц;

- в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 1 раз в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

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

1.10. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.