

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Барнаул

« _____ » _____ 2012 г.

ООО УК "Лидер", именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Степановой Светланы Владимировны, действующей на основании Устава, и Собственник (собственники) жилого помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Барнаул, ул. _____, дом _____, квартира _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» («Наниматель»), _____ действующий от своего имени, заключили настоящий Договор.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными соответствующими правовыми и нормативными актами.

1.2. Управляющая компания обеспечивает предоставление жилищных услуг, организацию предоставления энергоснабжающими организациями коммунальных услуг в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, получение коммунальных услуг Собственниками помещений в таком доме и, пользующимися на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Состав общего имущества дома _____ по ул. _____ г. Барнаула, в отношении которого будет осуществляться управление:

- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения;
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (или) нежилого помещения (квартиры);
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом;
- внутридомовые инженерные системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, состоящие из стояков и разводки;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, аппаратуры защиты, контроля и управления, приборов учета мест общего пользования, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений мест общего пользования, пассажирских лифтов многоквартирного дома, сетей от границы зоны ответственности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме включает:

- Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.
- Ремонт электропроводки общего имущества.
- Техническое обслуживание, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, мусоропроводов и придомовых территорий.

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

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стонов, устранение засоров);
- б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
- в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств общего имущества;
- г) прочистка канализационного лежачка;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек;
- е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- ж) осмотр кровли;
- з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.2. 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) очистка и осмотр кровли;
- д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах
- е) 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.

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

Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.2., может быть изменен решением Управляющей компании в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая компания:

- Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора).

2.4.1. Перечень услуг по техническому обслуживанию помещения (помещений) Собственника (Нанимателя) с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения которых, не входит в оплату за техническое обслуживание):

- а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
- б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;
- в) регулировка смывного бочка с устранением утечки воды;
- г) установка или укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;
- д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших по вине Собственника;
- е) промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры (в том числе полотенцесушителей) с их заменой;
- ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших по вине Собственника (Нанимателя);
- з) ремонт электропроводки в помещении Собственника (Нанимателя);
- и) вывоз крупногабаритного, строительного мусора.

К) установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения.

2.5. Капитальный и текущий ремонт общего имущества производится по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома и в соответствии с разделом 5 настоящего договора.

2.6. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения;
- на системах горячего и холодного водоснабжения, отопления - от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) по первым сварным соединениям между стояком и отводящей разводкой;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик и автоматный переключатель не принадлежит к общему имуществу.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступать к выполнению настоящего Договора не позднее 10 дней после его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников (Нанимателей) помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- 1 раз (первый квартал следующего года) после окончания календарного года предоставлять представителю собственников, выбранного общим собранием собственников, отчет о финансовых поступлениях и расходов на фактическое содержание дома.

- Принимать и выполнять заявки на оказание услуг, предусмотренных пунктом 2.4. настоящего Договора.

3.1.2. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.3. Путем заключения договора предоставлять услуги паспортно-визовой службы: регистрацию граждан по месту жительства собственника, выдачу справок.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, Нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.5. Отражать расчеты с Собственниками, Нанимателями на их лицевых счетах. Своевременно выставлять в адрес Собственников, Нанимателей платежные документы на внесение платы за содержание общего имущества, предоставления коммунальных услуг.

3.1.6. Своевременно информировать Собственников, Нанимателей через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях предоставления коммунальных услуг.

3.1.7. Использовать поступающие от Собственников, Нанимателей денежные средства в целях исполнения настоящего Договора.

3.1.8. Заключать и корректировать договоры на техническое обслуживание, санитарное содержание и ремонт многоквартирного дома, договоры с ресурсоснабжающими организациями и другие необходимые договоры, связанные с эксплуатацией, ремонтом принятого в управление многоквартирного дома, осуществлять контроль за их выполнением.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Поводить выбор подрядных и специализированных организаций для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся общим имуществом Собственников помещений многоквартирного дома с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.

По заявлению Собственника производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника (Нанимателя), поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.2. Требовать обеспечения допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Собственниками, Нанимателями время работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водо-, электроснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.3. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственников, Нанимателей в случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

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

3.2.4. Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг, указанных в предупреждении (уведомлении), через 1 месяц после письменного предупреждения Собственника, Нанимателя с предварительным (за 3 суток) письменным извещением в случае несвоевременной или неполной оплаты Собственником, Нанимателем коммунальных услуг за три и более расчетных периодов подряд (до ликвидации задолженности) при отсутствии соглашения о погашении задолженности между сторонами и при невыполнении условий такого соглашения;

3.2.5. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 10 дней после письменного предупреждения (уведомления) в случаях:

а) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

в) использования Собственником, Нанимателем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения.

г) проведение планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома

3.2.6. Предоставление услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения причин, указанных в п. 3.2.4., 3.2.5.

3.2.7. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников, Нанимателей

3.2.8. По решению общего собрания сдавать в аренду нежилые, подвальные, чердачные и пр., конструкции дома (в том числе и для размещения рекламы) являющиеся общедолевой собственностью, помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных объектов направлять на обслуживание многоквартирного дома, предусмотренное настоящим договором.

3.2.9. При нарушении собственником п. 3.3.5., п.3.3.7., установленном (снятие показаний ежемесячное) потреблении электроэнергии по индивидуальному прибору учета, производить начисления за фактически потребленные коммунальные услуги (ТБО, водоснабжение (при отсутствии индивидуального прибора учета) и пр. по установленным нормам и тарифам) по Актам, докладным консьержей и диспетчера по количеству фактически проживающих граждан.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Обеспечивать сохранность и поддерживать занимаемое 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.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности в соответствии со ст.153 ЖК РФ.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени в соответствии с ЖК РФ.

Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

При осуществлении ремонта электрооборудования, электросети в принадлежащем Собственнику помещении не допускать перепадов напряжения в электросети.

3.3.4. Производить вывоз крупногабаритного, строительного мусора собственными силами, либо по заявке силами Управляющей компании за дополнительную оплату.

3.3.5. Своевременно сообщать Управляющей компании о возникшем праве собственности (предоставить копию правоустанавливающего документа), предоставлении Собственнику субсидий, приобретении права на льготу, предусмотренную действующим законодательством, с предоставлением соответствующих документов и письменного заявления.

3.3.6. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.7. Уведомлять Управляющую организацию в 7-ми дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на предоставление мер социальной поддержки, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.8. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.9. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.10. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, пользовании в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных Жилищным Кодексом РФ.

3.3.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.12. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых (нежилых) помещений, коммунального освещения, уборки мест общего пользования.

3.3.13. Допускать в занимаемые жилые (нежилые) помещения, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

Внимание! В случае не предоставления Собственником доступа, в занимаемые жилые помещения, специалистам Управляющей компании или обслуживающей организации для проведения планового осмотра, а также ликвидации аварии инженерного оборудования и коммуникаций в сроки, предусмотренные п. 3.3.13 настоящего договора, Управляющая компания снимает с себя ответственность за обязательства принятые по настоящему договору и не отвечает за вред, причиненный другим собственникам или третьим лицам.

3.3.14. Своевременно уведомлять Управляющую компанию о технических неисправностях общего имущества находящегося в помещении Собственника. В случае ненадлежащего исполнения или не исполнения Собственником данной обязанности Собственник не имеет право требовать от Управляющей компании возмещение ущерба причиненного в результате технической неисправности общего имущества. Собственник также принимает на себя обязательство по возмещению вреда имуществу других Собственников или Нанимателей, а так же имуществу третьих лиц причиненного в результате ненадлежащего исполнения или не исполнения Собственником данной обязанности.

3.3.15. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Собственники (Наниматели) жилых помещений не вправе:

3.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.4.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.4.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.4.6. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.4.7. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

3.4.8. Производить перепланировку или загромождение инженерных коммуникаций предметами домашнего быта (далее загромождение), в принадлежащем на праве собственности помещении, таким образом, что данная перепланировка или загромождение будет ограничивать или сделает невозможным доступ, для осуществления планового осмотра или ликвидации аварии, специалистами Управляющей компании или обслуживающей организации к инженерным коммуникациям и оборудованию обслуживаемому более одного жилого помещения (квартиры) в доме.

Внимание! В случае осуществления собственником подобной перепланировки или загромождения, Управляющая компания снимает с себя ответственность за обязательства принятые по настоящему договору и не отвечает за вред, причиненный другим собственникам или третьим лицам если докажет, что причинение вреда вызвано непредставлением собственником жилого помещения свободного доступа к инженерным коммуникациям или оборудованию при производстве планового осмотра такого оборудования, а также в случае реального увеличения срока ликвидации аварии вызванного нарушением собственником настоящего пункта договора.

3.5. Собственник имеет право:

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

3.5.2. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим договором.

3.5.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.5.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

3.5.5. Получать от Управляющей организации или ресурсоснабжающей организации сведения о состоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг

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

3.5.8. Контролировать выполнение Управляющей компанией её обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание общего имущества, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

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

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту (порядок проведения текущего ремонта установлен разделом 5 настоящего договора) общего имущества в многоквартирном доме, состав которого определен настоящим Договором; Размер платы за услуги, оказываемые Управляющей компанией определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными и утвержденными Управляющей компанией.

2) плату за коммунальные услуги, включающие в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, ТВО.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными РСО в порядке предусмотренным действующим законодательством.

Размер платы за коммунальные услуги, указанные в п. 2.4. настоящего Договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления без дополнительного согласования сторон.

4.3. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов.

Не использование 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. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

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. Оплата за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги осуществляется за счет средств Собственника, с использованием предоставленных ему субсидий и установленных льгот.

4.4. Размер оплаты за содержание и текущий ремонт устанавливается Управляющей компанией с последующим утверждением на общем собрании собственников.

5. КАПИТАЛЬНЫЙ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

5.1 Капитальный ремонт:

5.1.1 Управляющая компания совместно с представителем многоквартирного дома, производит осмотр технического состояния общего имущества, подлежащего капитальному ремонту, путем составления акта.

Управляющая компания утверждает смету на проведение капитального ремонта общего имущества, составляет расчет оплаты данного ремонта соразмерно долям Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая не входит в оплату за техническое обслуживание, устанавливает срок выполнения работ для рассмотрения и согласования на общем собрании Собственников.

5.1.3 Управляющая компания приступает к выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества после полной оплаты (внесении) суммы, предусмотренной для выполнения работ. Выполнение работ производится в установленные между сторонами сроки.

5.2 Текущий ремонт:

5.2.1 Управляющая компания при производстве планового осмотра общего имущества многоквартирного дома, проводимого в соответствии с утвержденным графиком, составляет соответствующий акт, в котором отражается необходимый перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2.2 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества согласовывается с представителем собственников жилья и утверждается общим собранием собственников помещений дома.

5.2.3 Текущий ремонт общего имущества собственников (нанимателей) многоквартирного дома производится в перечне и объеме, утвержденном общим собранием собственников и при наличии необходимых денежных средств поступающих на счет Управляющей компании за услугу по содержанию и управлению многоквартирным домом.

5.2.4 Перечень работ по текущему ремонту, который необходимо производить, устанавливается на 1 календарный год и может меняться, в сторону увеличения или уменьшения объема и перечня работ, в зависимости от поступления денежных средств на счет Управляющей компании, а так же на основании решения собственников многоквартирного жилого дома оформленного протоколом общего собрания.

5.2.5 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества включает в себя:

- частичный ремонт кровли;
- частичный ремонт межпанельных швов;
- частичный ремонт отмостки;
- косметический ремонт подъездов;
- частичный ремонт элементов благоустройства (малые формы, ограждения, фасады, подъездные козырьки);
- замена и ремонт окон в местах общего пользования и подъездных дверей;
- частичная замена стояков, разводки холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей компанией. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для непогашения имеющейся задолженности за услуги, предоставленные Управляющей компанией до момента перехода права собственности новому Собственнику.

6.2. Собственник, Наниматель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

6.3. В случае неисполнения Собственниками, Нанимателями обязанностей по проведению текущего и/или капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности/пользования жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники, Наниматели несут

перед управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, Нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.4. В случае выявления факта иного количества фактически проживающих лиц и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта (докладной), Управляющая компания вправе взыскать с Собственников, Нанимателей плату, не полученную по настоящему Договору.

6.5. Собственники, Наниматели, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, Нанимателями, членами их семей).

6.6. Собственники, Наниматели помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание общего имущества и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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 в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.

6.8. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае не соблюдения Управляющей компании своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 (два) месяца;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 (два) месяца, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей компании, если не определен его правопреемник.

6.9. После расторжения Договора техническая документация передается вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Собственник, Наниматель и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник, Наниматель заключил договор управления домом.

7.3. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр выдается собственнику.

7.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

7.5. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.6. Договор заключен на срок _____ год(а). В случае, если ни одна из сторон за 2 месяца до истечения срока действия настоящего договора не уведомила другую сторону о намерении расторгнуть его (договор) то договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

7.7. Договор, может быть, расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе настоящего договора.

7.8. При отсутствии решения общего собрания собственников многоквартирного дома о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8. ПОДПИСИ СТОРОН

ООО Управляющая Компания «Лидер»

655037 г. Барнаул ул. Северо-Западная, 23-А,

ИНН: 2224144806 КПП: 222401001

Банк: БФ ОАО «МДМ БАНК» г. Барнаул

Расчетный счет: 40702810204000002243

Кор. счет: 30101810900000000755

БИК: 040173755

Директор _____ Степанова С.В.

м.п.

Собственник:

_____ паспорт серия _____

№ _____ выдан _____

_____ « _____ »

_____ г.

Подпись: _____

/ _____ /

_____ паспорт серия _____ № _____

_____ выдан _____

_____ « _____ »

_____ г.