Договор
на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества
многоквартирного дома № 65 корп. 1 ул. Советская

город Тюмень *«01 » января_ 2013*

Гражданин Российской Федерации _____ года рождения, (паспорт серии _____ №_____, выдан _____, код подразделения_____),зарегистрирован(-а) по адресу: _____, собственник квартиры № _____, многоквартирного дома № _____ по ул. _____, действующий (-ая) на основании свидетельства на право собственности или (договора на строительство жилья, договора инвестирования строительства) № _____ от _____, выданного _____, именуемый (ая) в дальнейшем *«Собственник»*, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью ООО ПП «УК Надежда», именуемое в дальнейшем *"Исполнитель"*, в лице Директора Климовой Ирины Георгиевны действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Жилищным кодексом РФ и на основании решения общего собрания собственников квартир в домах, расположенных по адресу: город Тюмень, ул. Советская 65 корп. 1

1.2. Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом.

1.3. *Собственник* — физическое лицо, владеющие на праве собственности жилым помещением в многоквартирном доме, имеющие право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.4. *Помещение (жилое, нежилое)* — часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.

1.5. *Общее имущество в многоквартирном доме* - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

В состав общего имущества входят крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся за пределами помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящее в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в доме.

2. Предмет договора

2.1. Собственник передает, а Исполнитель принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом.

2.2. Оказание Исполнителем услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения многоквартирного дома.

2.3. Собственник несет бремя расходов, связанных с оказанием Исполнителем услуг и выполнением работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлением коммунальных услуг.

2.4. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются дополнительным соглашением к данному договору или отдельным договором.

2.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему

3. Обязанности сторон

3.1. ***Общие обязанности сторон:***

3.1.1. Содержать многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.2.Создавать необходимые условия для проживания граждан.

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

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль внутри квартиры);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющиеся частью квартиры) или в отгороженный тамбур.

3.2. ***Собственник обязан:***

3.2.1.Использовать принадлежащее ему помещение, общее имущество и придомовую территорию исключительно по назначению, соблюдая санитарно-технические нормы и правила.

3.2.2.Предоставить Исполнителю сведения, необходимые для выполнения работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, проведения начислений по оплате за техническую эксплуатацию и коммунальные услуги.

3.2.3.Обеспечить допуск в занимаемые Собственником помещения представителей аварийных служб, инспекционных органов и Исполнителя в целях устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета.

3.2.4. Без оформления письменного разрешения компетентных органов в установленном законодательством порядке не производить:

- переоборудование инженерных сетей, перестройку и перепланировку помещений или их частей;
- установку и использование приборов и оборудования мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой инженерной сети. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), подтверждающих соответствие действующим в РФ требованиям эксплуатационной и санитарно-гигиенической безопасности;
- изменение проектных схем учета поставляемых коммунальных услуг;
- использование теплоносителя из систем отопления по иному назначению.

3.2.5. Оплатить из собственных средств внесение изменений в техническую документацию многоквартирного дома в случае осуществления Собственником оформленных в установленном порядке перепланировки или переоборудования помещения.

3.2.6. Осуществлять оплату услуг Исполнителя по управлению, технической эксплуатации и текущему ремонту, предоставлению коммунальных услуг не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.7. В установленном Жилищным кодексом РФ порядке согласовывать, в том числе и с Управляющей компанией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания. Обеспечить беспрепятственный доступ к общему имуществу, находящемуся в квартире.

3.2.8. Содержать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- использовать жилое помещение для проживания граждан, бережно относится к расположенному в нем оборудованию, а также к общему имуществу дома, объектам благоустройства (контейнерные площадки, малые архитектурные формы и т.д.) и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность;
- выносить мусор, пищевые и строительные отходы в специально отведенные места (мусоропровод, контейнерная площадка). Не

допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- не допускать сброса в систему водоотведения пищевых и (или) бытовых отходов, которые могут привести к остановке системы;
- не устанавливать самодельных предохранительных электрических устройств, не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы легко воспламеняющимися и иными предметами с целью соблюдения пожарной безопасности;
- не совершать действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум и вибрацию;
- соблюдать в квартире полную тишину с 23:00 до 7:00 часов, либо осуществлять пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома;
- производить текущий ремонт жилого помещения и мест общего пользования в квартире: побелку, окраску и оклейку стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных приборов, а также ремонт внутриквартирной электропроводки, внутриквартирных инженерных систем (трубы горячего и холодного водоснабжения, канализации и иное оборудование) согласно границам эксплуатационной ответственности (п.1.3. настоящего договора).

3.3. ***Исполнитель обязан:***

3.3.1. Осуществлять аварийное прикрытие в течение 1 (Одного) часа с момента поступления заявки по телефону аварийной службы , обслуживанию придомовой территории, соблюдению санитарных норм по содержанию многоквартирного дома.

3.3.2. Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых Исполнителем, определен в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Изменения в перечень работ вносятся по согласованию сторон путем подписания дополнительного соглашения.

3.3.3. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования. Немедленно, в сроки установленные нормативными актами и ЖКРФ организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций (залив, засор канализации, отключение электроэнергии и т.п.).

3.3.4. Обеспечить Собственника эксплуатационными и коммунальными услугами установленного качества, принимать меры для бесперебойной работы инженерного и санитарно-технического оборудования помещений занимаемых Собственником, в соответствии с актом границ ответственности.

3.3.5. С целью предоставления Собственнику коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.3.6. Представлять интересы Собственника как участника общей долевой собственности в рамках настоящего договора в государственных, надзорных, хозяйственных, административных и иных органах, в судах, связанных с управлением, технической эксплуатацией (при наличии дополнительного соглашения) и предоставлением коммунальных услуг в доме.

3.3.7. Предоставление информации о документах необходимых для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) льгот, субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством.

3.3.8. Вести делопроизводство, техническую документацию, бухгалтерский учет.

3.3.9. Предоставлять Собственнику расчетно-платежные документы по техническому обслуживанию и коммунальным услугам не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.10. Осуществлять перерасчет платежей в случае несоблюдения поставщиками коммунальных услуг установленного качества и режима поставки.

3.3.11. В своей деятельности принимать во внимание и учитывать замечания и предложения Собственника по техническому обслуживанию и предоставлению коммунальных услуг.

3.3.12. Ежегодно информировать «Совет дома» собственников помещений о техническом состоянии инженерных коммуникаций и конструкций многоквартирного дома.

3.3.13. Осуществлять планирование и проводить конкурсный отбор организаций применительно к работам по капитальному ремонту инженерных коммуникаций и придомовой территории по согласованию с « Советом дома».

3.3.14. Информировать Собственника в течение 10-ти календарных дней со дня принятия соответствующими органами решений об изменениях тарифов и нормативов качества коммунальных услуг.

3.3.15. Информировать Собственника о проведении ремонтных работ, связанных с временным отсутствием коммунальных услуг (кроме аварийных ситуаций и экстренных случаев), не менее чем за 3 (Три) календарных дня путем вывешивания объявлений.

4. Права сторон

4.1. ***Собственник имеет право:***

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

4.1.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

4.1.3. Получать жилищно-коммунальные услуги по качеству и своевременности в соответствии с действующими нормами и правилами.

4.1.4. Требовать в установленном порядке от Исполнителя снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг.

4.1.5. Обращаться к Исполнителю и получать ответ по техническим вопросам, касающимся эксплуатации и содержания многоквартирного дома.

4.1.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

Оплата производится в любом отделении Сбербанка России, в кассе ООО ПП «УК Надежда», либо по безналичному расчету.

4.2. ***Исполнитель имеет право:***

4.2.1.Взыскивать в установленном законом порядке неустойку и убытки, понесенные в результате нарушений Собственником условий настоящего договора.

Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере и порядке, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.2.2. Передавать права и обязанности по настоящему договору для выполнения специальных работ третьим лицам на основании заключаемых с ними договоров.

4.2.3. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем

обращения к Собственникам в общедоступном месте для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

5. Ответственность сторон

5.1. ***Ответственность Собственника:***

5.1.1. В случае использования Собственником занимаемого помещения не по назначению, а также нарушения прав и интересов соседей, Исполнитель вправе через 7 календарных дней после предупреждения Собственника обратиться в органы местного самоуправления для применения мер, предусмотренных действующим законодательством (в частности, ст.293 ГК РФ).

5.2. ***Ответственность Исполнителя:***

5.2.1. За не обеспечение - или неполное обеспечение Собственника жилищно-коммунальными услугами, Исполнитель несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6. Особые условия

6.1. Договор подлежит согласованию на общем собрании собственников помещений.

6.2. «Совет дома» собственников помещений осуществляет контроль за работой Исполнителя по выполнению настоящего Договора.

6.3. «Совет дома» собственников помещений предоставляет Исполнителю техническую и юридическую документацию, необходимую Исполнителю для надлежащего исполнения условий настоящего договора.

6.4. Затраты, связанные с выполнением Исполнителем дополнительных работ, не предусмотренных настоящим договором и возникшие по объективным причинам - аварийная ситуация, стихийное бедствие, законодательное решение - покрываются Собственником отдельно на основании дополнительного соглашения, за исключением случаев предусмотренных п. 3.3.15.

6.5. Все споры, возникающие при выполнении договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, когда стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры разрешаются в судебном порядке.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 года с «01» 01. 2013года по «01» 01. 2016 года.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.3. После истечения срока действия договора или в связи с его досрочным прекращением Исполнитель обязан в 10-дневный срок передать представителю «Совета дома» собственников помещений всю документацию по техническому и коммунальному обслуживанию дома, а также перечислить полученные и неизрасходованные по Договору средства, включая накопленные средства собственников на капитальный ремонт на расчетный счет вновь выбранной Управляющей организации или собственнику, уполномоченному общим собранием собственников.

8.Адреса и реквизиты сторон

Собственник:

Исполнитель:
ООО ПП «УК Надежда»
Юридический /фактический адрес: 625001, г. Тюменский район, п. Боровский, пер. Лесной, 38 Б тел. 40-10-42
ИНН 7224049157 КПП 722401001
р/с 40702810967100043396
Западно-Сибирский банк ОАО Сбербанк России
к/с 30101810800000000651
Директор
И.Г. Климова

Приложение №1
к договору на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома
№ _____ от
_____

Состав общего имущества в многоквартирном доме
город Тюмень, ул. Советская , дом № 65 корпус 1

№№пп	***Наименование, технические характеристики***
1.	Крыши
2.	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома
3.	Электрическая проводка
4.	Санитарно-техническое оборудование
5	Земельный участок
6.	Водопроводные трубы
7.	Запорная арматура, задвижки, вентили
8.	Канализационные трубы (диам. мм)
9.	Канализационные трубы (диам. мм)
10.	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления.
11.	Осветительные уличные приборы (установки).

3. Установка, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.

4. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).

5. Ремонт разрушенных участков тротуаров, дорожек, ограждений и хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Перечень работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общих коммуникаций, технических устройств и помещений домов:

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

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки, смена и ремонт розеток, выключателей и др.).

1.3. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.4. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.1. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных сетей отопления.

3.2. Ремонт, регулировка, испытание внутридомовых сетей отпления.

3.3. Замена разбитых стекол, ремонт дверей в помещениях в местах общего пользования.

3.4. Ремонт и укрепление входных дверей.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Проверка и прочистка каналов систем вентиляции в дымовых и вентиляционных каналах.

4.2. Прочистка обще домовой канализации.

4.3. Набивка сальников в вентилях, задвижках на обще домовых инженерных сетях.

4.4. Укрепление трубопроводов на обще домовых инженерных сетях.

4.5. Проверка канализационных вытяжек.

4.6. Мелкий ремонт изоляции.

4.7.Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов,

вентиляционных продухов, отмосток.

4.8.Герметизация стыков (меж панельных швов, трещин в кирпичной кладке стен).

4.9.Установка, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних

обще домовых систем водоснабжения, канализации.

4.10. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических

устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).

Перечень работ по содержанию общего имущества дома

1.1.уборка мест общего пользования.

1.2.освещение мест общего пользования.

1.3.дезинсекция и дератизация.

Перечень работ по содержанию придомовой территории

1.1. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

1.2. Удаление с крыш снега и наледей.

1.3. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

1.4. Уборка и очистка придомовой территории.

1.5. Посыпка территорий песком в зимнее время.

1.6 Ремонт разрушенных участков тротуаров, дорожек, ограждений и хозяйственных площадок для отдыха,

площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Приложение № 2
к договору на содержание и
текущий ремонт общего имущества
многоквартирного дома
№ _____ от
_____

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

I. Перечень работ по содержанию

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

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки, смена и ремонт розеток, выключателей и др.).

1.3. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.4. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.1. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных сетей отопления.

3.2. Ремонт, регулировка, испытание внутридомовых сетей отопления.

3.3. Замена разбитых стекол, ремонт дверей в помещениях в местах общего пользования.

3.4. Ремонт и укрепление входных дверей.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Проверка и прочистка каналов систем вентиляции в дымовых и вентиляционных каналах.

4.2. Прочистка обще домовой канализации.

4.3. Набивка сальников в вентилях, задвижках на обще домовых инженерных сетях.

4.4. Укрепление трубопроводов на обще домовых инженерных сетях.

4.5. Проверка канализационных вытяжек.

4.6. Мелкий ремонт изоляции.

5. Прочие работы:

5.1. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.2. Удаление с крыш снега и наледей.

5.3. Очистка кровли, чердачных и подвальных помещений от мусора, грязи, листьев.

5.4. Уборка и очистка придомовой территории.

5.5. Вывоз бытового и крупногабаритного мусора.

5.6. Посыпка территорий песком в зимнее время.

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

5.8. Проведение дезинсекции и дератизации чердачных и подвальных помещений

5.9. Еженедельная влажная уборка лестничных маршей и межэтажных площадок в подъездах, мытье окон в местах общего пользования.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток.

2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен).