

Договор управления многоквартирным домом

г. Гай

« 01 » июля 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «НОВАЯ», в лице директора Кириюшкиной Елены Владимировны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме № 21, 8-й микрорайон в городе Гас Оренбургской области, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 29.05.2016 года, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «Управляющая организация» по заданию «Собственника» обязуется в течение срока, установленного настоящим договором за плату осуществлять управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Гай Оренбургской области, 8 -й микрорайон, дом № 21 (далее - дом), в том числе оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (далее – общее имущество), предоставлять «Собственнику» коммунальные услуги на условиях решения общего собрания собственников помещений, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, содержание и текущий ремонт:

внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения; внутридомовая система отопления; общедомовая система электроснабжения до индивидуальных приборов учета электрической энергии; вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек); оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения дома; межквартирные лестничные площадки; лестницы; коридоры; технические этажи; чердаки; технические подвалы; крыши, водосточные системы; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; земельный участок, на котором расположен дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; коллективные (общедомовые) приборы учета; иные помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома; иное, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, имущество.

II. Обязательства сторон

2.1. Обязательства «Управляющей организации»:

2.1.1. Обеспечить получение «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») коммунальных услуг надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в том числе;

2.1.1.1. отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления);

2.1.1.2. горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения);

2.1.1.3. холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров, используемую для уборки мест общего пользования);

2.1.1.4. электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры) подвала чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение домовых номерных знаков и входов в подъезды);

2.1.1.5. газоснабжение;

2.1.1.6. водоотведение.

Состав предоставляемых коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома.

2.1.2. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») сообщения (заявки) о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг, ненадлежащего качества, сделанные в письменной форме или устно по телефонам аварийно-диспетчерской службы и зарегистрировать в журнале регистрации заявок аварийно – диспетчерской службы с указанием Ф.И.О. лица, сделавшего сообщение, точного адреса «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение), вида не предоставленной коммунальной услуги или коммунальной услуги ненадлежащего качества, номера заявки, времени приема заявки, Ф.И.О. лица, принявшего заявку, отметки о причине не предоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, если она известна сотруднику аварийно – диспетчерской службы на момент поступления заявки. В случае если причина неизвестна выехать на место для устранения аварийной ситуации.

2.1.3. Вести учет обращений (жалоб, заявлений, требований, претензий) «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»); арендатора нежилого помещения) на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения в соответствии с действующими Правилами.

2.1.4. Информировать «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора нежилого помещения) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 1 рабочий день до начала перерыва путем размещения соответствующего объявления в подъездах или иных местах, путем размещения соответствующего объявления в подъездах или иных местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений.

2.1.5. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества с соблюдением требований, установленных действующим законодательством (Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативными правовыми актами в сфере эксплуатации жилищного фонда в пределах средств, направленных собственниками на содержание и ремонт общего имущества.

2.1.6. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»).

При этом имуществом, не относящемся к общему имуществу дома, являются:

2.1.6.1. внутриквартирные сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения от запорно-регулирующих кранов, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы;

в случае отсутствия запорно-регулирующих кранов, внутриквартирными сетями, не относящимися к общему имуществу относятся сети расположенные далее 10 см. после их ввода в жилое помещение;

2.1.6.2. внутриквартирные газовые сети от запорно-регулирующих кранов, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;

2.1.6.3. внутриквартирные электрические сети от индивидуальных приборов учета электрической энергии и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);

2.1.6.4. индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления (приборы учета на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения);

2.1.6.5. оконные и дверные приборы;

2.1.6.6. другое, обслуживающее помещение «Собственника» (одно помещение дома), имущество.

2.1.7. В момент заключения настоящего договора и по окончании срока его действия составить акт о техническом состоянии дома; принять, за тридцать дней до расторжения (окончания срока действия) настоящего договора передать ранее полученную от «Собственника», предыдущей «Управляющей организации» техническую документацию на многоквартирный дом, копию настоящего договора, материалы, общих собраний собственников помещений данного дома, иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, вновь выбранной управляющей организации, либо в случае непосредственного управления домом собственника помещений в доме одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников (если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в доме).

2.1.8. Ежегодно не позднее первого квартала года следующего за отчетным, предоставить «Собственнику» отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год, в порядке, определенном Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г.

2.1.9. Принимать заявки от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») по телефонам аварийно-диспетчерской службы об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение.

2.1.10. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») заявки об устранении за отдельную плату неисправностей на имуществе, не относящемся к общему имуществу многоквартирного дома.

2.1.11. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:

2.1.11.1. оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество;

2.1.11.2. составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях;

2.1.11.3. выполнять работы по начислению, сбору, (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника») за жилое помещение «Управляющей организации»;

2.1.11.4. представлять интересы «Собственника» в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);

2.1.11.5. рассматривать обращения, жалобы «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») о ненадлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

2.1.11.6. обеспечить прием документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания «Собственника» и проживающих в его помещении граждан;

2.1.11.7. выполнять работу по взысканию задолженности за жилое (нежилое) помещение собственников помещений дома (нанимателей, проживающих в жилых помещениях собственников; арендаторов, занимающих нежилые помещения собственников);

2.1.11.8. принимать меры по обеспечению защиты интересов «Собственника» от действий иных собственников помещений дома (в том числе, выдавать письменные уведомления в случае нарушения правил пользования жилым помещением, выполнении переустройства и (или) перепланировки без согласования в установленном порядке и др.);

2.1.11.9. предоставить «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника»; арендатору, нежилого помещения) информацию об «Управляющей организации», и иную информацию в соответствии с действующим законодательством, в том числе, об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок, адресах и телефонах аварийно-диспетчерских служб, размерах тарифов на коммунальные услуги, нормативах потребления коммунальных услуг, путем указанным в Постановлении Правительства РФ № 731.

2.1.11.10. обеспечить при исполнении настоящего договора соблюдение техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных требований к выполнению работ, в соответствии с действующим законодательством;

2.1.11.11. обеспечить высокую культуру при исполнении настоящего договора; по обращению «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») принимать меры воздействия к лицам, допустившим грубое обращение при оказании услуг и выполнении работ;

2.1.11.12. на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, обращаться в орган государственного учёта жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества и помещений в данном доме,

2.1.11.13. обеспечивать хранение документации, связанной с проведением общих собраний, в том числе: извещений о проведении собраний, протоколов, решений, выписок и других материалов, а также предоставлять оригиналы или копии указанных материалов по требованию «Собственника» или иного уполномоченного лица; заверенные руководителем «Управляющей организации».

2.1.12. согласовывать с Советом дома предварительный план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома; акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома подписывать с Председателем Совета дома, а при отсутствии председателя Совета дома с одним из членов Совета дома.

2.1.13. выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

2.2. Обязательства «Собственника»:

2.2.1. Обеспечить оплату нанимателями жилых помещений (арендаторами нежилых помещений) услуг и работ по настоящему договору в соответствии с разделом IV настоящего договора.

2.2.2. Обеспечить соблюдение правил пользования жилым помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных установленных законодательством требований, выполнение перепланировок и переустройств жилого помещения только в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления.

2.2.3. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с «Управляющей организацией».

2.2.4. Производить установку, подключение электробытовых приборов и машин, дополнительных секций приборовотопления, регулирующей и запорной аппаратуры, бытовых приборов и оборудования при условии письменного согласования с «Управляющей организацией».

Не допускать установки, подключения электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.2.5. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из приборов системы отопления).

2.2.6. Обеспечить допуск в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, в занимаемое помещение работников «Управляющей организацией», представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нём для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время.

2.2.7. Обеспечить незамедлительное уведомление «Управляющей организацией» об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятие мер к минимизации ущерба.

2.2.8. Обеспечивать сохранность и надлежащее состояние помещения «Собственника», санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему, нести расходы на содержание такого имущества.

2.2.9. Не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений уведомлять «Управляющую организацию» об изменении количества граждан, проживающих в помещении «Собственника», о заключении (расторжении) договора аренды (безвозмездного пользования) нежилого помещения «Собственника» и об изменении иных оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты.

2.2.10. В заранее согласованное с «Управляющей организацией» время обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учёта.

2.2.11. Собственник дома, обязан в течении 7 (семи) дней со дня получения, рассматривать предложения Управляющей организации о необходимости проведения ремонтных (восстановительных и т.п.) работ в целях устранения предаварийных (аварийных) ситуаций влияющих на безопасное и благоприятное проживание в многоквартирном доме, размер и форму оплаты таких работ.

III. Права сторон

3.1. Права «Управляющей организации»:

3.1.1. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц без дополнительного согласования с Собственником.

3.1.2. Выдавать «Собственнику» (нанимателю, проживающему в жилом помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе, в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений пунктов 2.2.2. – 2.2.4. настоящего договора.

3.1.3. Требовать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») внесения платы за жилое (нежилое) помещение, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней), в том числе в судебном порядке.

3.1.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством, в том числе;

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, -электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

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

г) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

д) выявления факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным системам;

е) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

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

з) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает «Собственник», угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.1.5. Использовать общее имущество для целей исполнения настоящего договора на условиях, определенных общим собранием собственников помещений дома.

3.1.6. Привлекать инвестиции в целях реализации программ энергосбережения, ремонта общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников помещений дома.

3.1.7. Требовать допуска в заранее согласованное с «Собственником» время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей «Управляющей организации» (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время; а в случае невыполнения данного требования требовать от «Собственника» полного возмещения возникших убытков.

3.1.8. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. Права «Собственника»:

3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору в порядке, определенном разделом V настоящего договора;

3.2.2. Подавать заявки «Управляющей организации» об устранении неисправностей в общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе «Собственника», не относящемся к общему имуществу.

3.2.3. Требовать предоставления отчёта о выполнении настоящего договора за предыдущий год в порядке, положениями ЖК РФ и настоящего договора.

3.2.4. Устанавливать в принадлежащем ему помещении приборы учёта электрической, тепловой энергии, водопотребления, газопотребления.

3.2.5. Выполнять работы на имуществе, обслуживающем помещение «Собственника», не относящемся к общему имуществу по договору с третьими лицами.

3.2.6. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

IV. Размер платы за жилое помещение, цена договора и порядок оплаты.

4.1. Плата за жилое (нежилое) помещение для «Собственника» включает в себя:

4.1.1. Плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.2 Плату за нежилое помещение для арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»:

4.1.3 Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества.

4.1.4 Плата за жилое (нежилое) помещение вносится «Собственником» (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника»; арендатором, занимающим нежилое помещение «Собственника») ежемесячно, до десятого числа следующего за истекшим месяца, на основании платежных документов.

4.1.5 Размеры платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения по настоящему договору определяется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и устанавливается на один год.

4.1.6 «Собственник» совместно с другими собственниками помещений данного дома обязан провести общее собрание собственников не позднее первого декабря текущего года и принять решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на следующий календарный год. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения является приложением к настоящему договору и основанием для применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения. Новый размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения применяется с первого января следующего календарного года, если иное не установлено решением общего собрания.

4.1.7 В случае если собственники помещений многоквартирного дома не провели общее собрание, размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается органами местного самоуправления. Установление(изменение) размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в таком порядке обязательно для сторон без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.1.8 «Управляющая организация» полученные от «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») и от иных собственников (нанимателей, арендаторов) помещений дома денежные средства в оплату жилого (нежилого) помещения, использует на управление домом; содержание и текущий ремонт общего имущества; иные, не противоречащие целям управления цели.

4.1.9 На момент заключения настоящего договора плата за содержание и управление общего имущества дома составляет 14,50 руб.

4.1.10 Оплата коммунальных услуг Собственниками, нанимателями, арендаторами помещений в МКД производится непосредственно ресурсоснабжающей организации, на основании Решения общего собрания собственников.

V. Порядок осуществления контроля и предоставления отчета «Управляющей организацией»

5.1. «Собственник» имеет право проверять выполнение обязательств «Управляющей организацией» по настоящему договору

5.1.2. направлять в адрес «Управляющей организации» письменные претензии в случае нарушения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору;

5.2. «Управляющая организация» обязана оформить следующую документацию:

5.2.1. журнал регистрации заявок, в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполненных работ, время отключения и включения водоснабжения, отопления, электроснабжения;

5.2.2. паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;

5.2.3. акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества;

5.2.4. на основании актов осмотров составлять:

- перечень и объем работ, необходимый для подготовки общего имущества к эксплуатации в следующий зимний период;

- перечень неисправностей и повреждений, устранений, устранение которых требует проведения капитального ремонта;

- рекомендации «Собственникам» (нанимателям), проживающим в помещении не относящегося к общему имуществу за свой счет.

5.2.5 «Управляющая организация» не позднее первого квартала года следующего за отчетным предоставляет «Собственнику» отчет об исполнении настоящего договора за предыдущий год, путем размещения соответствующего объявления в подъездах или иных местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений. Отчет о выполнении готовится по форме установленной нормами Приказа Минстроя № 882.

VI. Ответственность сторон

6.1. «Собственник» (наниматель, проживающий в жилом помещении «Собственника»; арендатор, занимающий нежилое помещение «Собственника») несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое (нежилое) помещение обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере, установленной нормами п.11 ст.154 ЖК РФ.

6.2. «Собственник» несет административную, гражданско - правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим собственникам (пользователям) помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения.

6.3. «Собственник» несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящегося к общему имуществу.

6.4. Дееспособные члены семьи «Собственника» несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из использования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между «Собственником» и членами его семьи.

6.5. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательства по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий поставщиков энергоресурсов.

6.6. «Управляющая организация» не несет ответственности за соблюдение сроков выполнения работ при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей, в том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступления от правил устройства

систем, допущенные предыдущей управляющей организацией, и другие, о чем «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника».

VII. Срок действия договора, порядок изменения, расторжения

7.1. Настоящий договор заключен на 1 год.

7.2. «Управляющая организация» обязана приступить к исполнению настоящего договора 01.07.2016 года.

7.3 Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон в форме дополнительного соглашения, подписанного сторонами при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений данного дома.

7.4. В случае изменения действующего законодательства, в том числе, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части, в порядке, определенном в п. 8.4. настоящего договора.

7.5. При просрочке оплаты «Собственником» (нанимателем, проживающим в помещении «Собственника») и (или) другими собственниками (нанимателями) настоящего многоквартирного дома в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору за шесть месяцев, «Управляющая организация» вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков от соответствующих собственников.

7.6. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности «Собственника» на помещение дома.

7.7. В случае досрочного расторжения настоящего договора «Управляющая организация» вправе требовать от «Собственника» компенсации инвестиционных затрат, понесенных «Управляющей организацией» с согласия «Собственника» и не компенсированных в период действия настоящего договора, а также компенсации допущенной выгоды.

7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

VIII. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Наименование работ	Периодичность выполнения работ
1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1.1. Уборка лестничных клеток	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей	еженедельно
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
1.2. Уборка и содержание придомовой территории	
Холодный период	
Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки в дни снегопада
Посыпка тротуаров песком	1 раз в сутки во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток
Очистка территории от снега и наледи перед входом в подъезд	1 раз в 3 суток во время гололеда
Теплый период	
Подметание территории	1 раз в день
Вывоз ТБО	1 раз в сутки
Вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления
Кошение газонов	по мере необходимости
1.3. Фундаменты и стены подвалов, стены домов, фасадов	
Обработка помещения подвала дератизационными и дезсекционными составами	по мере необходимости
При образовании просадок, щелей и трещин в отмостках и тротуарах заделка материалами, аналогичными покрытию	по мере выявления неисправностей
Очистка от мусора и восстановление целостности элементов приямков и входов в подвал	постоянно
Удаление элементов декора, представляющих опасность	при обнаружении
Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков и других элементов визуальной информации	при обнаружении
1.4. Крыши, и водосточные системы	
Удаление снега с кровель	по мере необходимости
Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и (металлических покрытий парапета)	парапетные ограждения – при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период
Прочистка водопримной воронки внутреннего водостока	периодически
Прочистка внутреннего водостока от засорения	постоянно
Закрытие (открытие) слуховых окон	в зависимости от потребности поддержания температурно-влажностного режима
Закрытие люков и входов на чердак, кровлю	постоянно
Очистка чердачного помещения от мусора	не реже 1 раза в год
Прозазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастикой, герметикой	при обнаружении неисправности
Прочистка вентиляционных каналов	по мере необходимости
Проверка наличия тяги	при проведении технического осмотра
1.5 Оконные и дверные заполнения	
Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях в местах общего пользования	по мере выявления
Закрытие входов в технические помещения, металлических решеток и лазов на замки	постоянно
1.6. Обеспечение освещения мест общего пользования	
	постоянно
2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических подвалов	
2.1. Центральное отопление	
Консервация системы отопления. Осмотр системы. Составление описи недостатков	по окончанию отопительного сезона
Проведение необходимых ремонтных работ	
Расконсервация системы отопления, Осмотр системы, проведение необходимых ремонтных работ. Пробная топка. Испытание системы отопления	начало отопительного сезона

Проведение технического осмотра, проверка неисправности, устранение мелких неисправностей: регулировка и набивка сальников в вентилях, кранах и задвижках, сгонов, ревизия и очистка от накипи запорной арматуры	в ходе проведения технического осмотра (1 раз в год)
Промывка системы отопления гидравлическим способом	1 раз в 3 года
Разборка, осмотр и очистка грязевиков, вантозов, компрессоров, регулирующих кранов, вентилях, задвижек	по мере необходимости, определяемой по перепаду давления на манометре
Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	по мере необходимости
Мелкий ремонт теплоизоляции	при проведении технического осмотра
Устранение течи в трубопроводах, приборах, арматуре	По мере необходимости
2.2. Водопровод, канализация, горячее водоснабжение	
Проведение технического осмотра, проверка неисправности, устранение мелких неисправностей: смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляционных кранах и технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, уплотнение сгонов	в ходе проведения технического осмотра (1 раз в год)
Прочистка канализационных стояков от жировых отложений	по мере выявления
Прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения	в ходе проведения технического осмотра по мере необходимости
Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	по мере выявления
Проверка исправности канализационной вытяжки	в ходе проведения технического осмотра (по мере необходимости)
Проветривание канализационных колодцев	в ходе проведения частичных осмотров
Прочистка люков и закрытие крышек канализационной вытяжки	в ходе проведения технического осмотра (по мере необходимости)
Прочистка выпусков дворовой канализации	по мере выявления
Устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов.	при подготовке к жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период
Прочистка выпусков дворовой канализации	по мере выявления
2.3. Электроснабжение и электротехнические устройства	
Проведение профилактических осмотров электрооборудования, устранение мелких неисправностей: укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки; прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; проверка заземления электрокабелей, замеры сопротивления изоляции электропроводки; проверка заземления оборудования	
- электросети, арматура, электрооборудование	4 раза в год
- силовая установка	12 раз в год
2.4. Внутридомовое газовое оборудование	
Техническое обслуживание в соответствии с действующими нормативными и техническими документами	постоянно
2.5. Специальные общедомовые технические устройства	
Обслуживание общедомовых приборов учета	постоянно
2.6. Аварийное обслуживание	
3. Текущий ремонт общего имущества	
3.1. Фундаменты	
Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.	по мере выявления
Устранение мелких деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.	по мере выявления
Восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	по мере выявления
Смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов	по мере выявления
Устройство и ремонт вентиляционных продухов	по мере выявления
3.2. Стены и фасады	
Заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен	по мере выявления
Заделка отверстий, гнезд, борозд.	по мере выявления
Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов	по мере выявления
Заделка, ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей	по мере выявления
Замена покрытий выступающих частей по фасаду, восстановление поврежденных швов штукатурки и облицовки	по мере выявления
3.3. Крыши	
Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, обрешетки	по мере выявления
Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и др.	по мере выявления
Замена водосточных труб	по мере выявления
Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей	по мере выявления
Замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления зданий с восстановлением водонепроницаемости места крепления	по мере выявления
Укрепление и ремонт парапетных ограждений	по мере выявления
Восстановление (ремонт) и устройство новых переходов на чердак через трубы	по мере выявления

вентиляционных коробов	
Восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов	по мере выявления
Ремонт и восстановление гидроизоляционного и утепляющего слоя чердачного перекрытия	по мере выявления
Проверка исправности, ремонт слуховых окон и выходов на крыши	при подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период
3.4. Оконные и дверные заполнения	
Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений	по мере выявления
Установка дверных пружин, упоров и пр.	по мере выявления
Смена оконных и дверных приборов.	по мере выявления
3.5. Лестницы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	
Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок лестниц	по мере выявления
Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков	по мере выявления
Частичная замена и укрепление металлических перил	по мере выявления
Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов	по мере выявления
Восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец.	по мере выявления
Восстановление или замена отдельных элементов крылец	по мере выявления
Восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды и над балконами верхних этажей	по мере выявления
3.6. Полы	
Замена, восстановление отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома	по мере выявления
3.7. Центральное отопление	
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления	по мере необходимости
Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов и запорно-регулирующей арматуры (в местах общего пользования)	по мере необходимости
Ремонт, регулировка, гидравлические испытания систем	по мере выявления
Восстановление разрушенной тепловой изоляции	по мере выявления
3.8. Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения	
Установка, замена и восстановление работоспособности, уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы	по мере выявления
Прочистка выпусков дворовой канализации дренажа	по мере выявления
3.9. Внутридомовое газовое оборудование	
Проведение текущего ремонта ВДГО	по мере выявления
3.10. Электроснабжение и электротехнические устройства	
Восстановление работоспособности электроснабжения здания, замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир	по мере выявления
Замена предохранителей, автоматических выключателей пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов	по мере выявления
3.11. Специальные общедомовые технические устройства	
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств в местах общего пользования	по мере выявления
Ремонт системы дымоудаления и пожаротушения	по мере выявления
Ремонт узлов учета теплоснабжения и водоснабжения	по мере выявления
3.12. Благоустройство	
Благоустройство придомовой территории	по мере необходимости

IX. Особые условия

9.1. Во всем остальном стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. Изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, подписанным сторонами, если иное не предусмотрено настоящим договором.

Изменения и дополнения к настоящему договору согласовываются с Советом дома.

9.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений дома.

9.4. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень услуг и работ, «Собственник» совместно с другими собственниками помещений дома обязан в течение тридцати дней с момента такого изменения законодательства определить решением общего собрания собственников перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и цену по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Такое изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами, решение общего собрания является приложением к дополнительному соглашению.

9.5. В случае если общим собранием собственников помещений дома принято решение об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, одновременно общим собранием определяется цена по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ.

Приложение: копии правоустанавливающих документов на помещения Собственников;
копии кадастровых (технических) паспортов помещений Собственников;

Реквизиты и подписи сторон

«Управляющая организация»

ООО Управляющая организация «НОВАЯ»

462630, РФ, Оренбургская область, г.Гай, 8-ой микрорайон, дом № 21, кв. 3, тел. 89619228489

ИНН 5604032484 ОГРН 1165658050464, р/с 40702810416000000240, ОАО «Банк Оренбург», БИК 045354885



Директор

Киришкис

Киришкис Е.В.

«Собственники»:

1. Жилое помещение № 1 (кв.1)

ФИО _____

паспорт № _____ выдан _____

место жительства _____

контакты _____

владеющий помещением (долей _____) общей площадью _____ кв. м. на основании _____

подпись _____

2. Жилое помещение № 2 (кв.2)

ФИО _____

паспорт № _____ выдан _____

место жительства _____

контакты _____

владеющий помещением (долей _____) общей площадью _____ кв. м. на основании _____

подпись _____

3. Жилое помещение № 3 (кв.3)

ФИО _____

паспорт № _____ выдан _____

место жительства _____

контакты _____

владеющий помещением (долей _____) общей площадью _____ кв. м. на основании _____

подпись _____

4. Жилое помещение № 4 (кв.4)

ФИО _____

паспорт № _____ выдан _____

место жительства _____

контакты _____

владеющий помещением (долей _____) общей площадью _____ кв. м. на основании _____

подпись _____