

**ООО Управляющая Компания
«Мой дом»**

**ДОГОВОР
НА УПРАВЛЕНИЕ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Договор

на управление многоквартирным домом,

расположенного по адресу: г.Томск

г. Томск, Иркутский тракт, д. 142

г. Томск

Собственники жилых помещений:

1) _____ в лице
2) _____ № _____
основного квартиросъемщика, действующего на основании паспорта гражданина РФ _____, именуемые в дальнейшем «Собственники» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Мой дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Романа Ивана Анатольевича, действующего на основании Устава с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Томск, ул. _____.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома от "_____" 200__ г.
1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилых помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. Термины, используемые в Договоре

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

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

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

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

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранения конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния, в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества и оборудования жилого дома к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов;
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе и оборудовании жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;
- выполнение работ по санитарной уборке подъездов, чердака, подвала жилого дома и его придомовой территории.

- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;

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

Включает:

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

3. Предмет Договора

3.1. «Управляющая компания» по заданию «Собственника» за плату оказывает услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Томск, ул. _____, включая аварийное обслуживание жилищного помещения собственника. После подписания сторонами настоящего договора, «Управляющая компания» является организацией, уполномоченной Собственником оказывать услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома и на прилегающей территории данного дома. А именно:

- 3.1.1. выбор обслуживающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственника;
- 3.1.2. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, путем заключения от имени и за счет Собственника договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту;
- 3.1.3. контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими и прочими организациями, в т.ч. объема, качества и сроков предоставления Собственнику жилищных и прочих услуг;
- 3.1.4. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 3.1.5. начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника за содержание, текущий и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
- 3.1.6. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
- 3.1.7. подготовку предложений Собственника по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему ремонту и расчет расходов на их проведение;
- 3.1.8. проверку технического состояния общего имущества;
- 3.1.9. организацию аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственника соответствующих договоров;
- 3.1.10. подготовку экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;
- 3.1.11. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленной законодательством РФ;
- 3.1.12. хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме - карт прописки, договоров найма, аренды и др.
- 3.1.13. прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействия) обслуживающих и прочих организаций;
- 3.1.14. выдачу Собственнику справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 3.1.15. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
- 3.1.16. составление перечня общего имущества;
- 3.1.17. работы по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и оказание услуг осуществляются обслуживаемыми организациями в рамках денежных средств, оплачиваемых Собственниками многоквартирного жилого дома;

3.2. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между «Сторонами» и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между сторонами относительно данного жилого дома и объектов внешнего благоустройства, вопросов их управления и эксплуатации.

3.3. Факт передачи данного жилого дома «Управляющей компании» подтверждается:

- протоколом сессии комиссии по итогам голосования собственников жилого дома;
- актом приема - передачи технической документации на жилой дом;

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Общие обязанности «Собственника» и «Управляющей компании»:

4.1.1. В своей деятельности «Собственник» и «Управляющая компания» обязаны руководствоваться: Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Указами Президента РФ, Постановлениями Правительства РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими нормативно-правовыми актами РФ, а также законами Томской области, постановлениями и распоряжениями Губернатора Томской области и мэра г. Томска, в части, не противоречащей действующему законодательству и правовым актам, а также решениями общих собраний собственников многоквартирного дома.

4.1.2. Содержать здание, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

4.1.3. «Собственник» и «Управляющая компания» обязаны совместно:

- уточнить границы придомовой территории, то есть земельный участок, закрепленного за домом;
- в зависимости от состояния объектов определить очередность проведения работ по текущему ремонту;

- составить план проведения работ (исходя из суммы ежемесячно собираемых денежных средств и установленной очередности проведения работ) и график проведения работ, который должен быть размещен на информационном щите и доступен для собственников. План составляется на один год;

- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества, не допускать его порчи или повреждения;

- контролировать оплату собственниками по счет-квитанциям за оказанные услуги и выполненные работы. При неуплате принимать действенные меры в пределах правовых норм (языкание задолженности в судебном порядке с начислением пени за несвоевременную оплату);

- требовать от собственников соблюдения Правил пользования жилым помещением, содержания дома и придомовой территории.

4.1.4. Выполнение как планируемых по заявкам собственников, так и аварийных работ, должно подтверждаться подписями этих собственников или Управляющего дома.

4.2. Управляющая компания обязуется:

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

4.2.2. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственную – финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.2.3. Качественно выполнять собственными или привлеченными силами и средствами работы по содержанию общего имущества жилого дома.

4.2.4. Обеспечивать нормальный тепловой контур в подвале, на чердаке, в подьезде, на лестничных площадках. Добиться автоматического регулирования теплового режима в соответствии с планом проведения работ. Нести материальную ответственность за неоплаченные теплопотери, утечки горячей и холодной воды. Исключить неконтролируемые, необоснованные сбросы.

4.2.5. Качественно и в установленные сроки выполнять собственными или привлеченными силами и средствами работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с Методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04-2004 и в соответствии с планом и графиком выполнения работ.

4.2.6. Сдавать Собственнику выполненные работы и услуги по актам сдачи и приемки работ и по форме КС-2.

4.2.7. Не допускать завышения объемов выполненных работ и расценки на них.

4.2.8. Производить скрытые работы в присутствии представителей Собственника.

4.2.9. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание с неотложным устранением причин аварии.

4.2.10. Вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, а также делопроизводство.

4.2.11. Осуществлять ведение паспортного учета, регистрацию граждан по месту жительства и пребывания, снятие граждан с регистрационного учета, выдачу справок с места жительства, составление необходимых сведений о проживающих и т. п.

4.2.12. Вести постоянный учет поступающих на свой счет денежных средств и их расходования по дому. Данная информация должна быть доступной для Собственника. Все денежные операции, разного рода выплаты, касающиеся имеющихся денежных средств по дому, в обязательном порядке согласовывать с правлением дома.

4.2.13. Вести личные счета собственников квартир в доме.

4.2.14. Вносить изменения в перечень и состав работ и услуг, предоставляемых Управляющей компанией по содержанию и ремонту жилья в соответствии с состоящим Договором, только на основании решения общего собрания собственников жилого дома или на основании решения Правления дома и оформлять в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.2.15. По запросу Правления дома предоставлять ему необходимую документацию и давать необходимые пояснения.

4.2.16. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.1 и 7.2 Договора. Проводить личный прием собственников.

4.2.17. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета-квитанции в срок до 5 числа текущего месяца за прошедший месяц.

4.2.18. Производить сбор платежей, установленных в п. 5.1. Договора.

4.2.19. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.2.20. Обеспечивать собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.2.21. Предоставлять Заказчику отчет о выполнении Договора на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ежегодно - в первом квартале следующего года.

4.2.22. Поддерживать в необходимом санитарном состоянии все технические помещения дома. 4.2.23

Своевременно информировать собственников через объявления о предстоящих отключениях или ограничении подачи коммунальных услуг.

4.2.23. Защищать интересы Собственников во взаимоотношениях с организациями и предприятиями, предоставляющие тепло, горячую и холодную воду, обеспечивающими работу канализации, очистку стоков, электроснабжение, работу лифтов, производящими вывоз мусора.

4.2.24. Выполнять за отдельную плату работы по внутриквартирному ремонту по заявкам собственников и по совместно утвержденным расценкам.

4.2.25. В случае расторжения настоящего Договора, за 30 (тридцать) дней до даты его расторжения передать техническую документацию на дом и иные, связанные с управлением дома документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ (ЖСК), иному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления домом собственниками жилых помещений в таком доме собственнику, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления, а если такой собственник не указан – любому собственнику помещения в таком доме.

4.3. Управляющая компания имеет право:

4.3.1. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.3.2. Производить проверку работы установленных приборов учета тепловой энергии многоквартирного дома и сохранности пломб, не чаще 1 раза в 6 месяцев.

4.3.3. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных в п. 4.4.12. Договора.

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

4.3.5. Взыскивать с собственников в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.3.6. Требовать от Собственника и проживающих с ним жильцов обеспечения необходимых условий для проведения ремонтных работ.

4.3.7. Требовать от каждого собственника помещений в доме своевременную оплату за содержание, текущий ремонт общего имущества, а также за дополнительные работы, согласованные с Собственником, в полном размере и в установленные сроки.

4.3.8. Ежемесячно проводить анализ дебиторской задолженности населения по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги и требовать от собственников – должников её погашения. В случае просрочки платежей свыше трех месяцев, Управляющая компания вправе взыскать сформировавшуюся задолженность в судебном порядке.

4.3.9. Отказывать собственнику в выполнении некоторых видов запланированных работ не угрожающих жизни и здоровью людей и порчи общего имущества дома при недостатке финансовых средств, ограниченных собственниками дома, или при наступлении непредвиденных обстоятельств, предварительно уведомив об этом Собственника.

4.4. Собственник обязуется:

4.4.1. В лице Правления дома постоянно участвовать в управлении домом, тесно и постоянно сотрудничать с Управляющей компанией.

4.4.2. Организовывать и проводить общие собрания собственников дома.

4.4.3. Непосредственно участвовать в осмотре общей собственности и оценке его состояния, составлении годовых и планов проведения ремонтных работ, смет. В необходимых случаях приглашать экспертов.

4.4.4. Систематически контролировать сроки, качество и объемы выполнения услуг и ремонтных работ Управляющей компанией, принимать выполненные работы по актам и форме КС-2.

4.4.5. Своевременно, в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

4.4.6. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно – гигиенические, экологические, архитектурно – градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.4.7. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору.

- о смене собственника. Сообщать Управляющей компании Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права, а также предоставить договор купли –продажи жилого помещения, аренды, найма, и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.4.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией.

4.4.9. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику услуг в рамках Договора.

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

4.4.11. Не производить слив воды из систем и приборов отопления.

4.4.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.4.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.4.14. Исполнять иные обязанности, установленные Правительством Российской Федерации.

4.4.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перешакировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.4.16. Обеспечить доступ в жилое помещение любое время только для устранения аварии, остальное в заранее согласованное время. Должностных лиц (работников) Управляющей Компании для проведения работ на системах электро- , тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а так же в целях контроля за эксплуатацией жилых помещений.

4.4.17. Выделять своих представителей по запросу Управляющей компании для оперативного разрешения вопросов, возникающих при оказании услуг и выполнении работ в рамках настоящего Договора.

4.5. «Собственнику» имеет право:

4.5.1. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей компании.

4.5.2. Получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества.

4.5.3. Получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменения размера и порядка их оплаты.

4.5.4. Получать достоверную информацию о деятельности Управляющей компании.

4.5.5. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

4.5.6. Требовать от Управляющей компании (обслуживающих организаций) устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.5.5. Владеть, пользоваться, распоряжаться помещением и принадлежанием ему имуществом, находящимся внутри помещения.

4.5.7. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников с участием Управляющей компании по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества.

4.5.8. Принимать на общем собрании собственников многоквартирного дома решение о необходимости проведения капитального ремонта, об оплате расходов на его проведение с учетом предложений Управляющей компании.

4.5.9. Выбирать Ревизионную комиссию в целях контроля работы и исполнения обязательств;

4.5.10. В случае аварийной ситуации обращаться в Управляющую компанию с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.5.12. Осуществлять другие права, предусмотренные нормативно-правовыми актами РФ, Томской области и города Томска применительно к настоящему договору.

4.6. «Собственник» не вправе

4.6.1. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с

Управляющей компанией или по решению общего собрания собственников;

4.6.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру;

4.6.3. Использовать теплоноситель, в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

4.6.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных инженерных услуг;

4.6.5. Самостоятельно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилую) помещения;

4.6.6. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

4.6.7. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4.6.8. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общей собственности в многоквартирном доме соразмерно своей доли в этой собственности.

5.2. Общий размер платежа для каждого собственника складывается из размера платы за:

а) содержание общего имущества для жилого дома;

б) текущий ремонт жилья;

в) вывоз мусора;

г) пользование лифтом;

д) обслуживание приборов учета тепловой энергии (в жилых домах, оборудованных приборами учета).

5.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества, включает в себя плату за услуги и работы по:

- управлению многоквартирным домом

- по переводу денежных средств собственником, на счет Управляющей компании.

- по начислению, обработке платежей и печати «счетов за жилищно-коммунальные услуги»

- содержанию общего имущества

- текущему ремонту общего имущества.

5.4. Размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом, оказанные Управляющей компанией, составляет 14,9% (четырнадцать целых девять десятых процентов) от утвержденного и действующего тарифа по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.5. Размер платы за услуги и работы по переводу денежных средств собственником на счет Управляющей компании, по начислению, обработке платежей и печати «счетов за жилищно-коммунальные услуги» составляет согласно заключенным договорам со специализированными организациями.

5.6. Размер платежа за содержание и ремонт общего имущества жилого многоквартирного дома для собственника жилого помещения в месяц определяется как произведение общей площади этого помещения на размер платы за содержание и ремонт общего имущества за один м² площади квартиры (тариф).

5.7. Размер платы за ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на основании действующего законодательства РФ.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется, исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии (или несправности приборов учета), исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном порядке на тариф по соответствующей услуге, также утвержденный в установленном порядке. Коммунальные услуги включают в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

5.9. Оплата собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставленной Управляющей компанией счет-квитанции.

5.10. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.11. Изменение тарифа происходит в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, с изменением в актах органов местного самоуправления.

5.12. В срок до пятого числа месяца, следующего за отчетным, Управляющая компания, либо по решению собственников, уполномоченная организация, предоставляет по каждому жилому помещению счет (платежную квитанцию), в которой указывает расчет оплаты по видам услуг (содержание общего имущества, текущий ремонт).

5.13. Оплата работ и услуг по настоящему договору осуществляется собственником путем перечисления

денежных средств на расчетный счет Управляющей компании через действующие пункты приема коммунальных платежей до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании предъявляемых Управляющей компанией счетов-квитанций.

5.14. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

6. Ответственность сторон

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

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

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними (подрядными) организациями, самостоятельно несет Управляющая компания, которая имеет самостоятельное право регрессного требования к подрядной организации.

6.4. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени предусмотренной действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

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

6.6. Управляющая компания несет ответственность за обеспечение и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Томска в соответствии с действующим законодательством.

6.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия

7.1. Споры, возникающие между Собственником и Управляющей компанией в связи с выполнением обязательств по настоящему договору, решаются путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка соблюдения спора. Срок для рассмотрения претензий – 15 дней с момента получения. В случае неисполнения Собственником платы за жилое помещение и коммунальные услуги более шести месяцев подряд, претензионный порядок разрешения спора сторонами не предусмотрен.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. В соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий Договор является публичным Договором.

9.2. Договор заключается сроком на 1 год с момента подписания настоящего договора. Действие договора продлевается по истечении указанного срока на 1 год в случае, если ни одной из сторон не будет направлено письменное уведомление о расторжении договора за 30 дней до даты окончания действия текущего договора. Количество пролонгаций ограничено (не более двух раз).

9.3. В случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения об изменении видов услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, указанных в приложении настоящего договора, данные пункты приложения подлежат корректировке путем подписания сторонами настоящего договора дополнительного соглашения к настоящему договору.

9.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора на оказание услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9.5. В случае невыполнения Управляющей компанией в течение месячного или более продолжительного периода без обоснованных причин договорных обязательств: срыва сроков выполнения запланированных работ, неудовлетворительного качества произведенных работ, нарушения финансовых договоренностей Договор может быть расторгнут. Собственником в одностороннем порядке решением общего собрания.

9.6. Такое же право на расторжение Договора имеет и Управляющая компания в случае неоплаты собственниками за содержание, текущий и капитальный ремонт в течение шести месяцев.

9.7. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственником Управляющей компании за один месяц до даты расторжения.

9.8. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы, по правилам установленным действующим законодательством.

9.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

11. Особые условия

Настоящий Договор от имени нескольких Собственников одного жилого помещения имеет право по доверенности заключать один из собственников данного помещения. При заключении Договора Собственник обязан предъявить Исполнителю: паспорт, документ, подтверждающий право собственности;

12. Список приложений

Приложение № 1 Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

13. Реквизиты сторон

«Собственник»

Паспорт _____ № _____
выдан _____
дата выдачи « ____ » ____ г.
код подразделения _____
Свидетельство о праве собственности: _____
дата выдачи: « ____ » ____ / ____ г.
Подпись: _____

«Управляющая компания»
ООО Управляющая Компания «Мой дом»

634063 г. Томск, ул.Ивана Черных,54 тел.:
(3822) 66-20-48
ИНН 7017177224, КПП 701701001,
Р/счет № 40702810010030001594,
К/счет № 480101810200000000777
БИК 046903704

Директор

И. А. Рогарь



Приложение N 1
к Договору на оказание услуг и выполнение
работ по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного дома
от "___" ____ 20__ г.

Состав общего имущества в многоквартирном доме,
перечень работ по его содержанию и ремонту

Общее имущество многоквартирного дома (при наличии):

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальные и технические помещения, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и отражающие несущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подлестя, входные двери, подлестные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- земельный участок, размер и границы которого определены в соответствии с требованиями земельного и градостроительного кодекса. В случаях, если границы земельного участка под многоквартирным жилым домом в установленном порядке не определены, используются размеры и границы придомовой территории, установленные органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- лифты и лифтовые шахты, а также другие имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

Содержание общего имущества дома

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранения конструктивных элементов здания, общего придомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов;
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;
- выполнение работ по санитарной уборке подлестя, чердака, подвала и придомовой территории.

Работы по содержанию:

- По конструктивным элементам здания: консервация и расконсервация вентиляционных продухов, переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок и, навеска упавших водосточных труб, закрепление отводов и ухватов, укрепление и усиление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водосточных систем отвода вод, скашивание наледи и сосулек.

- По внутреннему инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогретов или перетопов с установкой шайб, смена или ревизия элеваторов, очистка грязевиков, смена задвижек и вентилей, набивка в них салыников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей, задвижек, уплотнение стонгов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков,

уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия

от стоковых силовых проводов.
- По придомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков, другой территории, являющейся общим имуществом собственников, вывоз мусора, ликвидация несанкционированных свалок, обрезка кустарников, скос травы, уборка и рыхление снега, по согласованию очистка территории детских и спортивных площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка подлестя, протирка вывесок и табличек наименования улиц, подлестя, очистка фасадов и дверей от несанкционированно наклеенных объявлений.

Ремонт общего имущества дома

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

Работы по текущему ремонту:

- По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка входных дверей, оконных блоков, заполнения, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отделочных элементов кровля, штукатурные, малярные, облицовочные, стеновые, железные, плотничные и другие работы в местах общего пользования.

- По внутреннему инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лестяках, устранение на них порывов, смена элеваторов, задвижек, вентилей, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и проверка манометров, резка термометров, установка и ремонт терморегуляторов, сборка в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, производство раскопок для устранения аварий на трубопроводах подводящих к дому теплотрасс, сетей горячего и холодного водоснабжения, откачка воды и канализационных стоков из подвала, замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов.

- По придомовой территории: посадка зеленых насаждений, изготовление, установка и ремонт детских и спортивных площадок, устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.

«Собственник»

Реквизиты сторон

«Управляющая компания «Мой дом»
ООО Управляющая Компания «Мой дом»

634063, г. Томск, ул.Ивана Черных,54 тел.:
(3822) 66-20-18
ИНН 7017177224, КПП 701701001,
Р/счет № 40702810010036001594
К/счет № 48010810200006000774
БИК 046002784

Паспорт _____ № _____
выдан _____
дата выдачи « _____ » _____ г.
код подразделения _____
Свидетельство о праве собственности: _____
дата выдачи: « _____ » _____ г.
Подпись: _____ / _____

