

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Нижний Тагил

«03» июля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Домоуправление», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Колесовой Елены Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Степанов Александр Александрович, именуемый(ая) в дальнейшем «Владелец», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом № 27 по адресу: Свердловская область, город Нижний Тагил, улица Тагилстрелецкая, 27, руководящим:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются обязательными для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации и иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору «Исполнитель» по заданию «Владельца» обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг «Владельцу» и пользующимся его Помещением в многоквартирном доме (далее «Исполнитель» и «Владелец» соответственно), осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Объектом технического обслуживания является квартира № _____, расположенная по адресу: Свердловская обл., город Нижний Тагил, ул. Ташафурская, кв. № _____, общей площадью 64,3 кв.м., занимаемое «Владельцем» на основании Свидетельства о регистрации недвижимости далее «Помещение».

В состав обслуживаемого имущества включаются:

- а) Само помещение площадью _____ кв. м;
- б) Общее имущество многоквартирного дома

3. Права и обязанности Сторон

3.1. «Исполнитель» обязан:

- 3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с момента заключения договора и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой и в интересах «Владельца».
- 3.1.2. Обеспечить предоставление «Владельцу» коммунальных услуг, указанных в _____ к настоящему Договору, в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества.

3.1.3.С целью предоставления «Владельцу» коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени и за счет «Владельца» договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.4.Производить начисления платежей, осуществляемых «Владельцем» в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее 5-го числа следующего за расчетным месяца.

3.1.5.Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

3.1.6.Организовывать учет, содержания, текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7.Осуществлять планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.1.8.Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.1.9.Производить работы по текущему ремонту общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 1 к настоящему договору.

3.1.10.Вносить предложения «Владельцу» по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.

3.1.12.Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.1.13.Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

3.2. «Исполнитель» вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, предоставленных «Владельцем», проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.3.Принимать меры по взысканию задолженности «Владельца» по оплате за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, коммунальные и прочие услуги.

3.2.4.В случае не внесения «Владельцем» платы за коммунальные услуги в течение 2-х месяцев и более произвести отключение помещения от подачи электро- и теплоэнергии, в порядке, установленном действующим законодательством, а так же имеет право взыскать с «Владельца» задолженность по настоящему Договору и (или) причиненный ущерб.

3.2.5.Осуществлять контроль качества содержания и ремонта Помещения либо общего имущества в многоквартирном доме, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотра помещения.

3.2.6.Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещения (ий) принадлежащего (их) «Владельцу», общего имущества, а также об использовании его «Владельцем» не по назначению.

3.2.7.Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором, но предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию и предоставлению коммунальных услуг.

3.3.«Владелец» обязан:

3.3.1.Ежемесячно, своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги. Передавать показания индивидуальных приборов учета с 20 по 25 число каждого месяца Исполнителю

посредством телекоммуникационной связи «Интернет», на бумажном носителе, либо по телефону.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с «Исполнителем»;
- б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
- в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.3. Предоставлять «Исполнителю» в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом Помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом Помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом Помещении потребляющих устройств газо-, водо- и электроснабжения и других данных, необходимых для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.4. Обеспечить, в течение 3 дней с момента обращения, доступ представителей «Исполнителя» в принадлежащее ему Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Исполнителем» время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, запасных выходов.

3.3.6. Немедленно сообщать «Исполнителю» о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.7. Согласовывать с «Исполнителем» установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета электроэнергии, отопления.

3.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

3.4. «Владелец» имеет право:

3.4.1. Пользоваться и распоряжаться помещением и общим имуществом в многоквартирном доме, в соответствии с его назначением и пределами его использования.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения в многоквартирном доме, установку дополнительного оборудования в установленном настоящим Договором порядке.

3.4.3. Осуществлять контроль за выполнением «Исполнителем» ее обязательств по

настоящему Договору в ходе, которого:

-участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

-присутствовать при выполнении работ и оказании услуг «Исполнителем», связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

-ознакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.4.Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с настоящим Договором в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.5.Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.6.Требовать от «Исполнителя» возмещения убытков путем перерасчета платежей, произведенных по настоящему Договору, вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения «Исполнителем» своих обязанностей по настоящему Договору, в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством.

4. Ответственность сторон

4.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2.В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, «Исполнитель» обязан уплатить «Владельцу» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или не качественно предоставленных соответствующих услуг за каждый день нарушения.

4.3.В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с «Владельца» взимаются пени в размере установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.4.В случае несанкционированного подключения «Владельца» или пользующимися его Помещением(ями) в многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета) «Владелец» обязан уплатить «Исполнителю» штраф в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

4.5.«Владелец» обязан уплатить «Исполнителю» штраф в размере 20 (двадцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

а)потребления коммунальных услуг с нарушением установленного договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны «Владельца» или пользующимися его Помещением(ями) в многоквартирном доме лицами, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;

б)несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителя, за который отвечает «Владелец»;

в) при иных действиях «Владельца» или пользующихся его Помещением(ями) в многоквартирном доме лицами, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей;

5. Платежи по договору

5.1. Оплата «Владельцем» услуг по настоящему «Договору» включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, (услуги и работы по обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле, а также услуги консьержа);

2) плату за коммунальные услуги, (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), которые обязан оплачивать «Владелец» помещения «Исполнителю» в период действия Договора.

5.2. Тарифы за услуги не могут быть меньше, тарифов утвержденных органами местного самоуправления и могут быть изменены управляющей компанией на основании постановлений органов местного самоуправления в пределах изменений указанных в соответствующих нормативно-правовых актах. Цена за услуги по содержанию и текущему ремонту может быть проиндексирована в соответствии с уровнем инфляции, но не чаще одного раза в год.

5.3. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам ресурсоснабжающих организаций. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги указан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

5.4. Срок внесения платежей «Владельцем» – до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых «Владельцу» «Исполнителем» не позднее последнего числа текущего месяца.

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

5.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.7. Перерасчет платы по Договору производится «Исполнителем» по письменному заявлению «Владельца».

6. Дополнительные условия

6.1. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.3. Все изменения Договора оформляются дополнительным соглашением, подписываются сторонами в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Все разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров на условиях взаимной заинтересованности и уважения.

6.5. В случае невозможности урегулирования разногласий в процессе переговоров они подлежат разрешению суде.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от Сторон обстоятельств.

6.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

6.8. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор заключается сроком на 1 (один) год и вступает в силу с момента подписания Сторонами.

7.2. Если за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не потребует его прекращения, Договор признается продлённым на прежних условиях и на тот же срок. Дальнейшее продление осуществляется в том же порядке.

7.3. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации «Исполнитель» вправе потребовать от «Владельца» возмещения расходов, понесенных «Исполнителем» в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на «Исполнителе». При этом обязательства «Владельца» по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения «Владельцем» указанных расходов.

8. Реквизиты сторон

8.1. «Исполнитель»:

ООО «Домоуправление»

Юридический адрес: 622049 Свердловская обл. г. Нижний Тагил

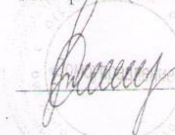
ул. Дружинина, 47, офис 102

ИНН 6623017050 // КПП 662301001 // БИК 046510805

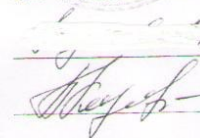
в ОАО «Тагилбанк»

Р/счет 40702810300000001816 Кор/счет 30101810800000000805

Тел./факс: (3435)44-94-30, 44-92-52

 /Е.А. Колесова/

8.2. «Владелец»:



Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.

Системы	Составляющие Период выполнения	Виды работ
Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов (выполняется 2 раза в год: 1. До 15 мая 2. До 15 сентября	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций
Строительные конструкции	Полы, стены 1 раз в год, до 15 мая По мере необходимости	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений
Строительные конструкции	Окна и двери 1. До 15 мая 2. До 30 сентября По мере необходимости	Работы по установке доводчиков, пружин на входных дверях
Строительные конструкции	Окна С 01 июня по 30 сентября, согласно графику По мере необходимости	Остекление МОП, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий
Строительные конструкции	Двери 1 раз в год С 01 июня по 30 сентября, согласно графику По мере необходимости	Ремонт и укрепление входных (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, очистка и покраска входных дверей
Строительные конструкции	Кровля С 01 июня по 16 октября, согласно графику и по заявкам собственников	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, восстановление гидроизоляции до 50 % от площади кровли
Инженерные коммуникации	Системы ХВС, ГВС, отопления По графику 1 раз в год	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек
Инженерные коммуникации	Система отопления С 01 июня по 01 сентября, согласно графику	Гидравлические испытания системы в соответствии с Правилами технической эксплуатации жилищного фонда
Инженерные коммуникации	Система отопления С 01 июня по 01 сентября, согласно графику 1 раз в 2 года и после ремонта	Проведение гидронефматической промывки системы без разбора ее элементов в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду
Инженерные коммуникации	Система ГВС С 01 июня по 01 сентября, согласно графику 1 раз в 2 года и после ремонта	Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам – подающего и циркуляционного трубопроводов
Инженерные коммуникации	Системы ХВС, ГВС, отопления, канализации, вентиляции С 01 июня по 01 сентября, согласно графику	Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости
Инженерные коммуникации	Системы ХВС, ГВС, отопления, канализации, вентиляции С 01 июня по 01 сентября, согласно графику (1 раз в 3 года)	Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе – с ведением журнала
Инженерные коммуникации	Системы ХВС, ГВС, отопления, канализации, вентиляции 1 раз в год с 01 июня по 30 сентября	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)

Инженерные коммуникации	Система ХВС, ливневая канализация По мере необходимости до 01 сентября	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждений воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)
Строительные конструкции	Перекрытия фундаментов и стены подвалов С 01 мая по 30 сентября, согласно графику	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация люков инженерных коммуникаций
Строительные конструкции	Стены С 01 мая по 30 сентября, согласно графику	Восстановление незначительных повреждений в отделке потолка (до 5% от площади потолка)
Инженерные коммуникации	Система отопления 1 раз в месяц в течение отопительного сезона и по мере необходимости	Снятие показаний приборов на узле учета давления, температура теплоносителя до и после запорного узла) с ведением журнала
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения 2 раза в год и по мере необходимости	Ревизия по близким линиям (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена поврежденного оборудования, провода и т.д.)
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения 2 раза в год и по мере необходимости	Ревизия ВРУ
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения 2 раза в год и по мере необходимости	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения 2 раза в год и по мере необходимости	Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов
Инженерные коммуникации	2 раза в год и по мере необходимости	Очистка электрооборудования, помещений электропитания от пыли и мусора
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения 2 раза в год и по мере необходимости	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в прожимных и ответвительных распределительных шкафах
Строительные конструкции	Система вентиляции 1 раз в год	Осмотр вентиляционных каналов, а также проверка наличия тяги в вентиляционных каналах
Контейнерные стояки	Осмотр 2 раза в год Ремонт по мере необходимости	Ремонт и покраска оборудования
Детские площадки	Осмотр 2 раза в год Ремонт по мере необходимости	Ревизия и ремонт, покраска оборудования

Владелец



Исполнитель



Приложение № 3
к договору управления МКД

Перечень коммунальных услуг, оказываемых Исполнителем,

и определение размера платы за коммунальные услуги

1. По настоящему договору Исполнитель обеспечивает Владельцу предоставление следующих коммунальных услуг:

- 1.1. Холодное водоснабжение
- 1.2. Горячее водоснабжение
- 1.3. Водоотведение
- 1.4. Электроснабжение
- 1.5. Отопление

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

3. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

ВЛАДЕЛЕЦ



ИСПОЛНИТЕЛЬ

