

ДОГОВОР № 3
УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Воронеж

«30» 10 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЫБОР-СЕРВИС ГРИН ПАРК», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Козацовой Светланы Юрьевны действующего на основании Устава и являющийся

соответствующим кв. № _____

в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Воронеж, Московский пр., д. 215, действующий на основании акта приема - передачи, именуемый в дальнейшем «Собственник», именуемые совместно Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление возможности получать коммунальные услуги в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома собственниками помещений и иными законным пользователям помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Воронеж, Московский пр., д. 215, предоставлять возможность получения коммунальных услуг Собственником (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2. Состав общего имущества в многоквартирном доме

2.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

2.2. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома: г. Воронеж, Московский пр., д. 215;
- б) номер технического паспорта БТИ _____;
- в) серия, тип постройки: индивидуальный, многоквартирный;
- г) год постройки: 2017;
- д) этажность: 18;
- е) общее количество квартир: 255;
- ё) общее количество встроенных нежилых помещений 0;
- ж) общая площадь дома 18228,4 кв. м;
- з) общая площадь нежилых помещений 0 кв. м;
- и) степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
- к) год последнего комплексного капитального ремонта: не проводился;
- л) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу: отсутствует;
- м) кадастровый номер земельного участка 36:34:0202022:1482

3. Перечень коммунальных услуг

3.1. В многоквартирном доме доступны следующие коммунальные услуги:

- отопление
- электроснабжение
- горячее водоснабжение
- холодное водоснабжение
- водоотведение

4. Права и обязанности сторон

Управляющая организация обязана:

- осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора;
- обеспечить предоставление услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (ред. от 27.02.2017) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения";
- организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся законными пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором;
- вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;
- при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;
- производить расчет размера платы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 27.02.2017) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов";
- рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника (иных законных пользователей помещений), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В установленные нормативными актами сроки информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;
- информировать Собственника (иных законных пользователей помещений) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором;
- по требованию Собственника (иного законного пользователя помещения) направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением

соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника (иного законного пользователя) в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

- в случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (иных законных пользователей помещений) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц;
- обеспечить выдачу Собственникам (иным законным пользователям помещений) платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым;
- в случае предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией, принимать участие в вводе в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета;
- информировать Собственника (иных законных пользователей помещений) об изменении размера платы за коммунальные услуги и помещение в порядке, установленном нормами действующего законодательства
- требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право граждан на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг;
- направлять при необходимости Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- раскрывать информацию в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

Управляющая организация имеет право:

- самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту имущества многоквартирного дома;
- требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги и услуги по управлению многоквартирным домом, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);
- требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (иным законным пользователем помещения) время в занимаемое им 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;
- требовать от Собственника (иного законного пользователя) полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника (иного законного пользователя) и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником (иным законным пользователем) обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в случаях, установленных законодательством РФ;
- в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;
- приостанавливать или ограничивать в порядке, предусмотренном действующим законодательством, предоставление коммунальных услуг;
- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника (иных законных пользователей), находящегося внутри его помещения, в пределах эксплуатационной ответственности Сторон, по тарифам, установленным Управляющей организацией;
- распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели связанные с содержанием общего имущества МКД.
- осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

Собственник имеет право:

- получать в необходимых объемах коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;
- получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией (лично или через своего представителя);
- получать от Управляющей организации акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;
- требовать уплаты Управляющей организацией неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и договором;
- требовать от Управляющей организацией возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- требовать предъявления уполномоченным представителем Управляющей организации документов, подтверждающих их полномочия, в случаях, установленных законодательством РФ;
- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ и настоящим договором.

Собственник обязан:

- при обнаружении неисправностей (аварий) оборудования внутри помещения, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению;
- при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-спасательную службу;
- своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, управление многоквартирным домом, а также иные платежи, установленные действующим законодательством, либо решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятом в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на

льготы его и лиц, пользующихся помещением(ями). В случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные и прочие услуги Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством, что не освобождает Собственника от внесения платы за коммунальные и прочие услуги;

- в случае временного отсутствия собственника сообщать о контактной информации лица, которое может обеспечить доступ в связи с аварийной ситуацией или действиями непреодолимой силы;
- в целях учета коммунальных ресурсов использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;
- обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в помещении;
- допускать в порядке, установленном действующим законодательством, в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ
- в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;
- информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений;
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству, перепланировке, ремонту помещения
- не вносить изменений в оборудование, элементы и конструкции, входящие в состав общего имущества. В случае внесения таких изменений собственник обязан за свой счет устранить внесенные изменения, и привести оборудование, элементы и конструкции в первоначальный вид в месячный срок.
- производить монтаж и установку систем кондиционирования в специально отведенных для этого местах, согласно приложения №3 к настоящему договору.
- нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами и договором.

Собственнику запрещается:

- сверлить сквозные отверстия в ограждающих конструкциях;
- допускать механические или ударные воздействия на облицовочные плитки, передвигать их, закреплять на их поверхностях посторонние предметы;
- нарушать целостность теплоизоляционного слоя;
- допускать любое механическое воздействие на алюминиевые конструкции каркаса облицовки;
- выполнять снос, разрушение ж/б элементов и устройство в них проемов и сквозных отверстий диаметром и/или глубиной более 5см, в районе вентиляционных отверстий на кухне не осуществлять штрабление и сверление;
- устройство штраб, ниш и углублений в конструкциях, вызывающих оголение рабочей арматуры конструкций;
- любое вмешательство в конструкцию внутриквартирного магистрального трубопровода (стояка) водопровода, канализации, системы отопления и их отводящие участки;
- демонтировать регуляторы давления, установленные в некоторых квартирах на первой запорной арматуре трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
- вносить изменения, резать, демонтировать, разбирать металлические нескользящие опоры, гильзы и их набивки;
- вносить изменения в конструкцию и демонтировать гидростатическую клапанную арматуру;
- при снятии и обратной навеске отопительных приборов демонтировать, изменять положение несущих кронштейнов и совершать какие-либо действия, последствия от которых нарушат взаимное расположение радиаторов относительно трубных проводов;
- разборка, штрабление стен шахт и любое вмешательство в конструкцию воздуховодов;
- заделывать, закрывать вентиляционные выводы, монтировать в них клапаны, вентиляторы и др. оборудование, уменьшающее площади поперечных отверстий;
- нарушать общий режим по охране здания;
- мешать работе камер видеонаблюдения, либо устанавливать предметы, препятствующие их работе;
- демонтировать и разрывать шлейфы, коммутирующие приводные тепловые извещатели системы пожарной сигнализации;
- использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте помещения;
- производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- самовольно 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 либо в технический паспорт помещения;
- самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
- самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- заполнять мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- осуществлять действия, приводящие к порче общего имущества многоквартирного дома или создающих угрозу порчи общего имущества многоквартирного дома;

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник производит оплату в рамках настоящего Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

— управление многоквартирным домом

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложении № 2.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на Общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации.

5.4. Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке изменить размер платы за содержание и ремонт общего имущества не чаще чем один раз в течение календарного года и не более чем на индекс потребительских цен на товары и услуги по Воронежской области за предыдущий календарный год, утвержденный уполномоченным органом.

5.5. Оплата коммунальных услуг осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам ресурсоснабжающих организаций, в соответствии с порядком определения платы за коммунальные услуги, установленным действующим законодательством.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребленных ресурсов согласно показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами муниципальной и государственной власти в порядке, определяемом Правительством РФ.

Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией или по её поручению счета или единого платежного документа (ЕПД). В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике (собственниках) помещения, наименование Управляющей организации, номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования; указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых услуг, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, социальные нормы потребления, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод; объем потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод, сведения об изменениях размера платы за коммунальные услуги с указанием оснований; сведения о задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды, сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок, другие сведения, предусмотренные законодательством РФ.

Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

5.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органа государственной или муниципальной власти.

5.9. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

5.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на Общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки проведения работ, их стоимость и оплачивают их дополнительно. Размер платежей для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет на который должны быть перечислены денежные средства.

5.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору.

6. Ответственность сторон

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

6.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счет, указанный Собственником. По желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.6. В случае, если плата на жилое помещение не компенсирует стоимость проведения Управляющей организацией работ по содержанию общего имущества, а собственники не согласны с предоставленной Управляющей организацией сметой на содержание общего имущества, не утвердив смету, то Управляющая организация не несет ответственности перед собственниками за качество выполненных работ по содержанию общего имущества.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а в случаях, предусмотренных законодательством РФ, уполномоченными органами (организациями) РФ, Воронежской области, г. Воронежа.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации в установленные действующим законодательством сроки информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора.

7.2. Принятые решения общего собрания, в пределах компетенции, определенной ЖК РФ, о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.1.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать. Договор может быть пролонгирован на тот же период, если ни одна из сторон не изъявила желание его расторгнуть.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.5. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

8.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. От имени Управляющей организации договор подписывается ее директором. Подпись директора может быть выполнена в виде факсимильного оттиска. Оригинал подписи директора и его факсимильный оттиск имеют одинаковую юридическую силу. Подпись заверяется печатью Управляющей организации.

10. Форс-мажор

10.1. Сторона по настоящему Договору, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

10.2. 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.

10.3. 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.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключен сроком на пять лет и вступает в действие с _____

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Собственник:	Управляющая организация ООО «ВЫБОР-СЕРВИС ГРИН ПАРК»
	Юр. адрес : 394088 , г.Воронеж , ул. Бульвар Победы , д. 50В Тел./Факс : 262-19-70, Тел. : 262-19-98 е-mail: vibor-servis@mail.ru ОГРН 1173668038257 ОКПО 16503890 ИНН/КПП 3662251322/366201001 Р/с 40702810613000020906 Центрально-Черноземный банк Сбербанка России г.Воронеж БИК 042007681 K/C 30101810600000000001
паспорт: №	
выдан « »	
зарегистрированный по адресу:	
(подпись, Ф.И.О.)	Директор _____ Ю. Кравцова

Приложения к договору:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома в отношении которого будет осуществляться управление.
2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3. Схема расположения и система монтажа кондиционеров на балконах.
4. Согласие на обработку персональных данных.

к договору управления многоквартирным домом № _____ от « _____ » _____ 20 _____ года

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование)
2. крыши;
3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
6. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом
8. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
9. внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
10. внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
11. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Заказчик _____

Управляющая организация _____



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

1. Перечень работ по содержанию общего имущества

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

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течей в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборудов, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.)
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.)
- 1.3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
- 1.4. Проверка исправности вентиляционных вытяжек.
- 1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 1.6. Проверка заземления ванн.
- 1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
- 1.8. Проверка заземлений оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
- 1.10. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов.

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

- 2.1. Укрепление водосточных колен, труб и воронок.
- 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- 2.3. Консервация системы центрального отопления.
- 2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
- 2.5. Ремонт просевших отмосток.

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

- 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования.
- 3.2. Утепление чердачных перекрытий.
- 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 3.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 3.6. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 3.7. Консервация поливочных систем.
- 3.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 3.9. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- 4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 4.2. Проверка наличия тяги в дымоходах и вентиляционных каналах.
- 4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
- 4.4. Прочистка общедомовой канализации.
- 4.5. Набивка сальников в вентиле, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
- 4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 4.7. Проверка канализационных вытяжек.
- 4.8. Мелкий ремонт изоляции.
- 4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5. Прочие работы:

- 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
- 5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
- 5.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
- 5.5. Удаление с крыш снега и наледей.
- 5.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 5.7. Уборка и очистка придомовой территории.
- 5.8. Уборка вспомогательных помещений.
- 5.9. Дератизация, дезинфекция подвалов.
- 5.10. Посыпка территорий песком в зимнее время.
- 5.11. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
- 5.12. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых систем центрального отопления.
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
10. Восстановление работоспособности внутридомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов), а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования.
11. Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
12. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок и навесов для контейнеров – мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

ПРИМЕЧАНИЕ:

К внутридомовым системам относятся:

- а) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений стояков до первого отключающего устройства (вентиля), расположенного внутри помещения Собственника на ответвлениях от стояков;
- б) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях до первого отключающего устройства (вентиля), расположенного внутри помещения Собственника на ответвлениях от стояков, а при отсутствии вентиля - до первых сварных или резьбовых соединений отопительных приборов;
- в) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях до выходных соединительных клемм автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке (индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии не принадлежат к общему имуществу);
- г) внутридомовая система водоотведения (канализация) до плоскости раструба тройника канализационного стока, расположенного в помещении Собственника и направленного в это помещение.

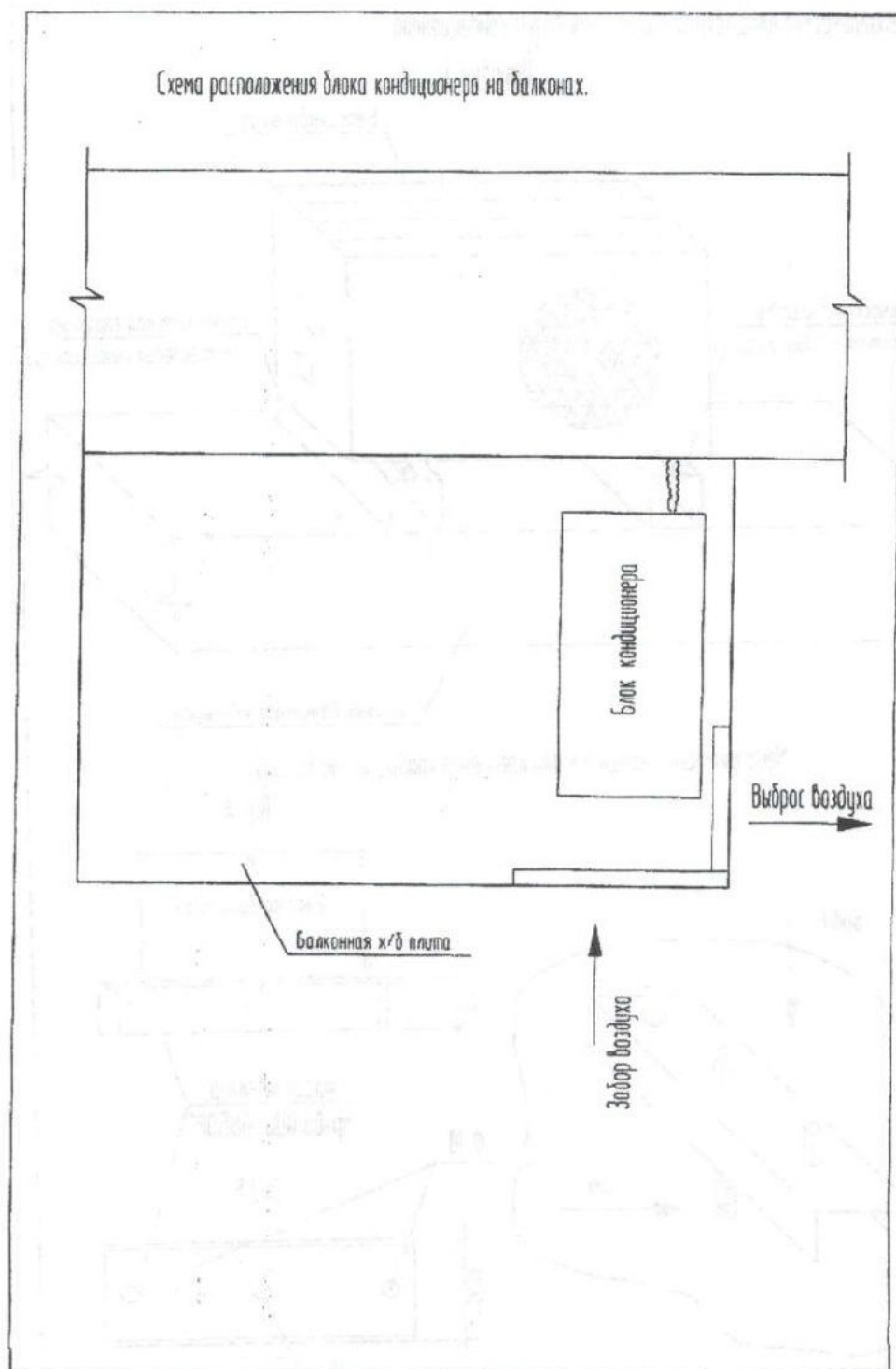
Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Собственник: _____

Управляющая организация: _____

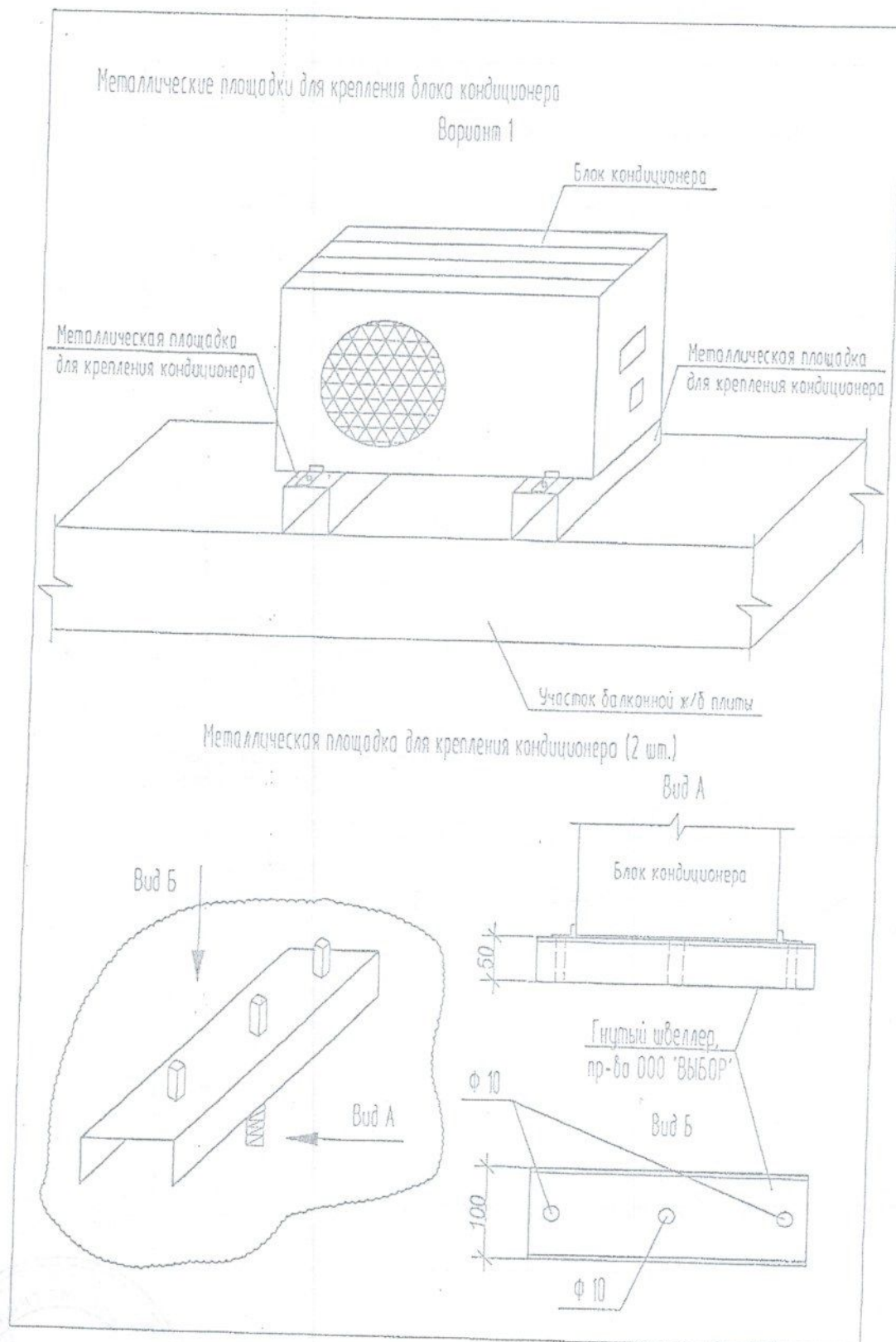




Собственник: _____

Руководитель: _____

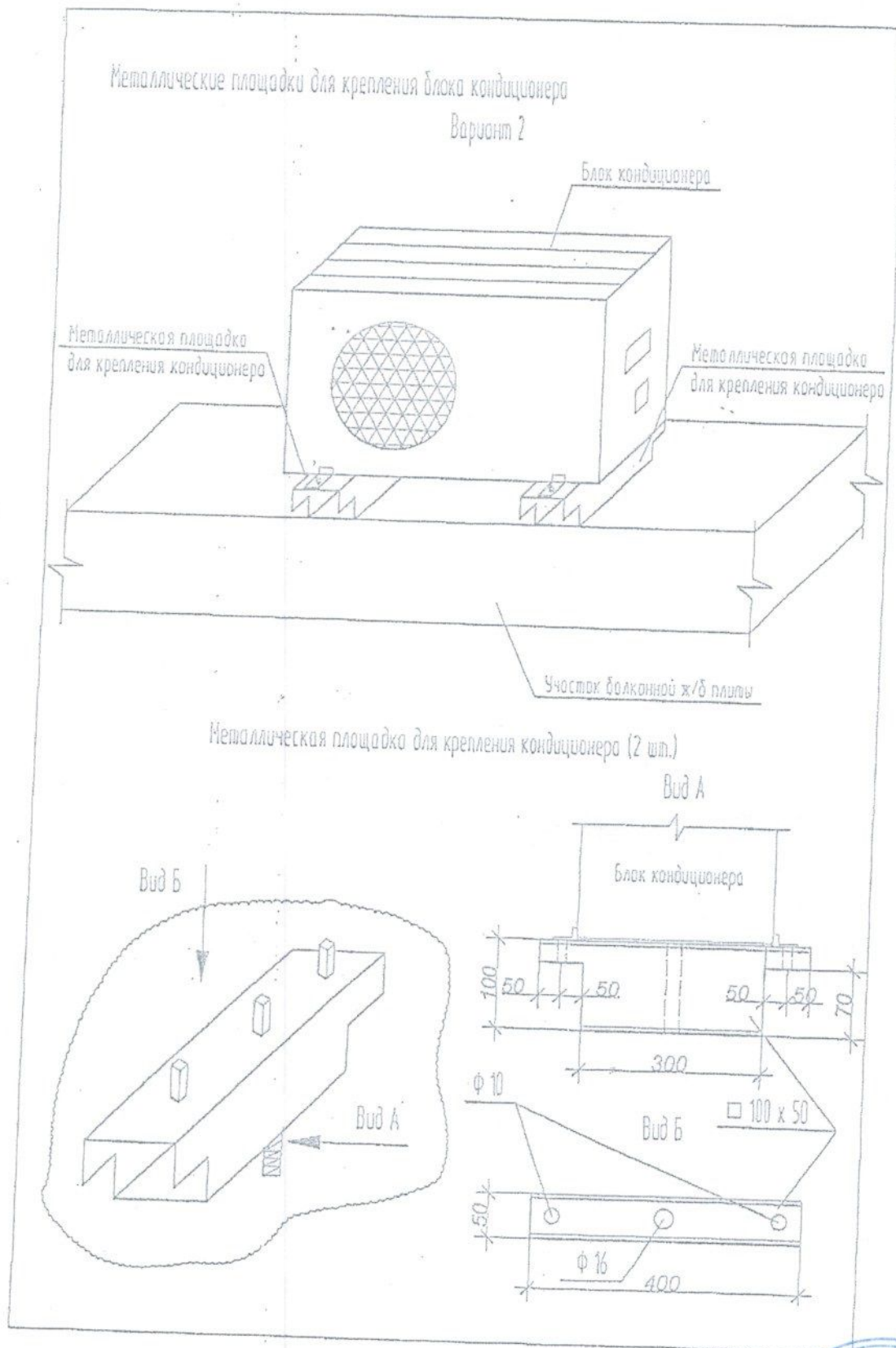




Собственник: _____

Руководитель: _____





Собственник: _____

Руководитель: _____

