

ДОГОВОР № _____
Управления многоквартирным домом
(с собственником жилого и нежилого помещения)

г. Новосибирск

« ____ » _____ 2014 г.

ООО Управляющая Компания «Маяк», в лице генерального директора Минченкова Игоря Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны и _____, действующей на основании доверенности, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Управляющая компания обязуется оказывать Собственнику помещения № _____ многоквартирного дома по адресу: **г. Новосибирск, ул. Военная, д. ____** услуги по управлению, обслуживанию, содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома, инженерных и электрических сетей в нем, пропорционально занимаемой собственником площади в порядке и на условиях, настоящего Договора и Приложений к нему, а также оказывать услуги по вывозу ТБО, предоставляет коммунальные услуги, а Собственник в свою очередь обязуется данные услуги принять и оплатить.

1.2. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется обслуживание, содержание и управление по настоящему договору, определяется в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведенных в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Собственник производит оплату услуг и затрат в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Собственник имеет право:

2.1.1. На получение услуг, являющихся предметом настоящего договора, установленного качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

2.1.2. На устранение выявленных недостатков в предоставлении услуг.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставленные услуги, нести расходы на содержание принадлежащего помещения, нести бремя расходов на содержание общего имущества Многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

2.2.2. При переходе права собственности на помещение (договор купли-продажи, мены, дарения или иное законное основание) Собственник помещения обязан погасить всю задолженность перед Управляющей компанией на дату перехода права собственности, а также не позднее 5 (пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей компании соответствующие документы.

2.2.3. При сдаче помещения в аренду производить оплату за услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора.

2.2.4. Не совершать действий, нарушающих порядок пользования услугами, а также следить за исправностью используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением услуг.

2.2.5. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила.

2.2.6. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

2.2.7. Обеспечить доступ сотрудников Управляющей компании в Помещение, а также к внутридомовому инженерному оборудованию и коммуникациям, проходящим в Помещениях Собственника для проведения Управляющей компанией ремонтных работ. Внутридомовое инженерное оборудование и коммуникации, находящиеся в помещении Собственника, не должны быть закрыты, загромождены. В случае отсутствия свободного доступа, доступ обеспечивается Собственником, понесенные при этом расходы не возмещаются Управляющей компанией.

2.2.8. Предоставлять Управляющей компании адреса и телефоны ответственных лиц, обеспечивающих доступ к занимаемым помещениям.

2.2.9. Согласовывать с Управляющей компанией:

- установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- перепланировку, переустройство и реконструкцию помещения;
- осуществление переоборудования внутренних инженерных сетей.

Не допускать самовольной перепланировки и переоборудования несущих конструкций, инженерных сетей и коммуникаций, о предстоящих перепланировках, переустройства и реконструкции помещения уведомлять Управляющую компанию.

2.2.10. Немедленно сообщать представителю Управляющей компании об авариях, неисправностях приборов учета потребления коммунальных услуг и иных нарушениях, возникающих при пользовании коммунальными услугами.

2.2.11. В случае возникновения аварийной ситуации, независимо от её причины, немедленно поставить в известность Управляющую компанию и до прибытия аварийной службы принять необходимые меры к устранению аварии и её последствий за свой счёт. В случае возникновения аварии Управляющая компания не несёт ответственности за порчу имущества Собственника при отсутствии установленной судебными органами вины Управляющей компании.

2.2.12. Размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденного собственниками плана использования земельного участка, либо, при его отсутствии, в соответствии с требованиями правил дорожного движения Российской Федерации.

2.2.13. При проектировании, согласовании, эксплуатации наружной рекламы и элементов конструкции входа в помещение, согласовывать установку и эксплуатацию конструкций наружной рекламы, исходя из возможности ее повреждения вследствие сбрасывания или самопроизвольного падения с кровли жилого дома снега, сосулек и т.п. В случае несоблюдения указанных требований Управляющая компания не несет ответственности за вред, причиненный таким конструкциям.

2.2.14. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

2.2.15. При наличии индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, принятых к коммерческим расчетам, ежемесячно предоставлять показания Управляющей организации в срок до 25-го числа текущего месяца. Своевременно сообщать о выходе индивидуальных приборов учета из строя, нарушении целостности пломбы, о замене, изменении схем их установки.

2.2.16. Собственники помещений в Многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

2.2.17. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании решения о проведении капитального (текущего) ремонта общедомового имущества многоквартирного дома, соразмерно своей доле в общем имуществе участвовать в финансировании ремонта.

2.3. Управляющая компания имеет право:

2.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, а также по содержанию, текущему и капитальному ремонту Многоквартирного дома.

2.3.2. Для исполнения своих обязательств по настоящему договору привлекать третьих лиц.

2.3.3. Исполнять обязанности по договору только в объеме поступивших платежей.

Объемы работ по ремонту общего имущества Многоквартирного дома исполняются Управляющей компанией только при наличии денежных средств на лицевом счете Многоквартирного дома в объеме достаточном для выполнения ремонтных работ.

Объемы работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома исполняются Управляющей компанией в пропорции поступивших денежных средств к начисленным суммам платежей.

2.3.4. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других необусловленных настоящим договором случаях, Управляющая компания вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений Многоквартирного дома без поручения.

2.3.5. Осуществлять контроль за потреблением услуг Собственником путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования и приборов учета потребления коммунальных услуг (при наличии таких приборов, установленных на коммерческий учет).

2.3.6. Требовать от Собственника предоставления до 25-го числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в помещении Собственника.

2.4. Управляющая компания обязана:

2.4.1. Осуществлять техническое обслуживание и санитарное содержание жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

2.4.2. В течение 30 рабочих дней рассматривать поступившие от Собственника жалобы и заявления по полученным услугам и принимать меры по устранению претензий со стороны Собственника.

2.4.3. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников Многоквартирного дома в случае принятия решения общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома о проведения капитального ремонта и утверждении объемов, видов работ в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

2.4.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома.

2.4.5. Информировать Собственников путем размещения объявлений (уведомлений) на установленных информационных стендах, а в случае их отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома:

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору с указанием причин указанных ограничений;

- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;

2.4.6. Осуществлять перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме с помещениями общественного назначения:

Приложение №2 к договору управления.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Стоимость услуг, оказываемых Управляющей компанией, состоит из: платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, утверждаемой на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, и платы за вывоз ТБО и платы за коммунальные услуги, иных целевых сборов.

3.2. Плата за коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение устанавливается в соответствии с действующим законодательством и договорами с поставщиками коммунальных услуг.

3.3. Оплата, предусмотренная п. 3.1. настоящего договора производится Собственником не позднее 10-го числа месяца следующего за расчетным. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании, а так же в кассу организации.

3.4. Размер платы может изменяться Управляющей компанией в одностороннем порядке посредством письменного уведомления об этом Собственника, в случаях:

- изменения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома принятого решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома;

- изменения величины прогнозного индекса дефлятора Минэкономразвития РФ, в том случае если размер не будет изменен решением общего собрания Собственников.

Новый размер платы за предоставляемые услуги начинают действовать с момента, указанного в уведомлении.

3.5. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.6. В случае заключения Собственником прямых договоров с поставщиками коммунальных услуг и предоставлением копий таких договоров Управляющей компаний, Управляющая компания с даты заключения таких договоров прекращает прием денежных средств по данной услуге, но осуществляет начисления Собственнику платы за коммунальные услуги по электрической энергии, тепловой энергии, горячей и холодной воде, по электрической энергии мест общего пользования и холодного водоснабжения мест общего пользования Управляющая компания производит начисления и прием денежных средств от собственников либо их доверенных лиц.

4. Контроль за исполнением обязательств

4.1. Контроль за исполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственниками либо уполномоченными представителями Собственников, а также уполномоченными государственными и муниципальными органами власти и управления.

4.2. Контроль за исполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему договору осуществляется путем:

- участия уполномоченных представителей собственников в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае просрочки оплаты Собственником по настоящему договору Управляющая компания вправе потребовать, а Собственник в таком случае обязан уплатить пени в соответствии с действующим законодательством.

5.2. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний обязан возместить расходы по устранению последствий аварийных и иных ситуаций, возникших в результате каких-либо действий или бездействия Собственника, а также возместить ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу, имуществу иных собственников или третьих лиц.

5.3. Управляющая компания не несёт ответственности за состояние и работоспособность инженерных коммуникаций внутри границ эксплуатационной ответственности Собственника.

5.4. Собственники, не обеспечившие допуск, должностных лиц Управляющей компании или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за убытки, понесенные вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.5. В случае причинения убытков Управляющей компании в виде штрафов и неустоек, выставленных третьими лицами, в следствие нарушения или ненадлежащего исполнения Собственником обязательств по настоящему Договору, Управляющая компания вправе взыскать понесенные расходы с Собственника.

5.6. При невыполнении обязательств, предусмотренных п.п. 2.2.7.-2.2.11. настоящего Договора, Собственник самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами за причиненный им материальный и моральный вред.

5.7. При невыполнении Собственником обязательств, предусмотренных п.п. 2.2.15. настоящего Договора, Управляющая компания производит начисления за коммунальные услуги исходя из нормативов установленных органом местного самоуправления.

6. Срок действия договора. Заключительные положения.

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания Сторонами, распространяет свое действие на отношения, возникшие с 18.07.2014г. и действует до «18.07.2015г.

В части расчетов Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Если за 30 дней до окончания срока действия договора ни одна из сторон не заявит письменно о прекращении договора в связи с истечением срока его действия, то настоящий договор будет ежегодно считаться пролонгированным сторонами на тех же условиях на каждый последующий календарный год, либо период.

6.3. Все замечания, дополнения и приложения к настоящему договору оформляются в письменной форме и подписываются сторонами, за исключением случая предусмотренного в п. 3.4. настоящего договора.

6.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой стороны). Экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

6.5. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

1 Приложение №1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома. Граница эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;

2 Приложение №2 «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме с помещениями общественного назначения».

7. Юридические реквизиты и подписи сторон.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО Управляющая Компания «Маяк»
630017 г. Новосибирск, ул. Военная, 9
ИНН 5405457034
КПП 540501001
Генеральный директор

СОБСТВЕННИК
ФИО:
Адрес:
Телефон:
Свидетельство о гос. регистрации права:

_____ /Минченков И.А. /

/_____ / Подпись
Дата

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА

Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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,

в том числе к общему имуществу Многоквартирного дома относятся:

- фундамент дома;
- подвальное помещение с вентиляционными окнами;
- цоколь и отмостка;
- чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
- крыльцо подъездов с козырьками;
- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
- внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок;
- коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- система вентиляции помещений дома;
- мусоропроводы с клапанами, дефлекторами, зачистными устройствами, шиберами, мусорокамерами и оборудованием для них;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- разводящие и стояковые трубы газоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
- заземляющие устройства;
- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
- радио - и телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- пассажирский и грузовые лифты со всеми агрегатами, кабельной продукцией и элементами управления и безопасности;
- автоматические установки пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления;
- пожарные лестницы;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания.

ГРАНИЦА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Между Сторонами по настоящему договору утверждена следующая граница эксплуатационной ответственности Управляющей организации по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

1. Система электроснабжения: до вводных клемм на квартирном приборе учета, либо до отключающих аппаратов одного Помещения, либо отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
2. Системы холодного, горячего водоснабжения: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках.
3. Система отопления: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках, ведущих к приборам отопления (до момента принятия общим собранием Собственников помещений решения о составе общего имущества);
4. Система канализации: до тройника стояка, лежака (плоскость раструба тройника).
5. По строительным конструкциям: до внутренней поверхности стен квартиры, оконных заполнений и входных дверей в квартиру.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК

_____ / _____

_____ / _____

Приложение №2к договору №140 от 01.12.2014г.
управления многоквартирным домом с
помещениями общественного назначения

Вид работ	Периодичность
I. Санитарное содержание лестничных клеток, приквартирных площадок, мест общего пользования	
а) Влажное подметание лестничных площадок и маршей	- первый этаж - 5 дней в неделю; - выше первого этажа - 1 раз в неделю
б) Мытье лестничных площадок и маршей	- 1 раз в неделю
в) Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов	- 2 раза в месяц
г) Мытье окон	- 2 раза в год
д) Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	- 2 раза в год
е) Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков	- 1 раз в месяц
II. Санитарное содержание придомовых территорий	
а) уборка в зимний период:	
- подметание свежевыпавшего снега	- 1 раз в сутки
- посыпка территорий противогололедными материалами	По мере необходимости
- подметание территорий в дни без снегопада	- 1 раз в сутки
- очистка урн от мусора	- 1 раз в двое суток
- уборка контейнерных площадок	- 1 раз в сутки
б) уборка в теплый период:	
- подметание территорий	- 1 раз в сутки
- очистка урн от мусора	- 1 раз в двое суток
- промывка урн	- 1 раз в месяц
- уборка газонов	- 1 раз в сутки
- выкашивание газонов	- 3 раза в сезон
- поливка газонов, зеленых насаждений	- 2 раза в сезон
- уборка контейнерных площадок	- 1 раз в сутки
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков	- 1 раз в двое суток
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев	- 1 раз в год
- протирка указателей	- 5 раз в год
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
а) Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
б) Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления	- 1 раз в год
в) Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
д) Ремонт, регулировка, промывка, расконсервация систем центрального отопления, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт, ремонт и укрепление входных дверей	- 1 раз в год
е) Гидравлические испытания системы отопления	- 1 раз в год
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
а) Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	По мере необходимости
б) Проверка исправности канализационных вытяжек	- 1 раз в год
в) Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	- 1 раз в год
г) Аварийное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, электроснабжения
д) Дератизация, дезинсекция	- 1 раз в квартал
е) Обслуживание электросчетчиков	- 1 раз в год
ж) Осмотр технического состояния дома	- 2 раза в год
з) Частичный ремонт просевшей отмостки	По мере необходимости
и) Проверка манометров и иных средств измерения	- 1 раз в год

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК

_____ / _____

_____ / _____