

(Фамилия, имя и отчество полностью)

дом № 12, квартира № 2,

(свидетельство о регистрации права собственности на жилое помещение)

Дорогов).

1. Общие положения

2075

Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

2. Прелмет докторова

направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Траншей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном

помещением Собственника является:

помещение (квартиру);

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов,

расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационной стояка, расположенной в помещении (квартире);

на системе электроосаждения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих работу по содержанию и ремонту

3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем,

указанном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.3. При выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке

требования и предложения Собственника;

работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключая с ними договоры, либо оказывать

услуги и выполнять работы; самостоятельно;

контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и

выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

- принимать участие и качество выполняемых работ по заказам клиентов с целью

- все в охладительный и технический учет, дежурное обслуживание;
- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также

выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри пределов эксплуатационной ответственности Сторон;

- обеспечивать рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать

повреждение.

3.1.4. Предоставлять и отстаивать интересы Собственника перед коммунальными предприятиями и организациями в бесперебойном предоставлении Собственнику и пользующимся его помещением лицам тепла, холодной электроэнергии, в обеспечении исправной работы канализации и в обслуживании коллективных приборов учета (при наличии).

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, принимать меры, необходимые для устранения недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.6. Вести лицевой счет Собственника.

3.1.7. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунального ресурса.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первоочередное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Вести расчеты с Собственником за выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Вести расчеты за содержание общего имущества в многоквартирном доме, принимая средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.3. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплатежельщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах грани эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона уделить окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуска для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно, до 15 числа месяца, следующего за расчетным, производить оплату на расчетный счет Управляющей компании.

3.3.6. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о смене жилого помещения в поднаем.

3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей компанией.

3.4.4. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании по настоящему Договору. Требовать от Управляющей компании в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

4. Ответственность Сторон

Исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

Управляющая компания несет ответственность в виде:

- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по Договору;
- 4.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 2.3. настоящего Договора.
- 4.4. Собственник и Управляющая компания освобождаются от ответственности в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, если докажут, что причиной тому явились обстоятельства непреодолимой силы.

5. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме

5.1. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Оплата за содержание общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. м. общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц составляет *170 руб/кв.м* рублей. По истечении первого года действия Договора стоимость работ может быть пересмотрена решением общего собрания собственников дома.

5.2. Собственник производит оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по счетам до 15 числа каждого месяца, следующего за расчетным.

5.3. Начисления оплаты Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги производятся ресурсоснабжающими организациями, которые эти ресурсы производят, по тарифам и нормативам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ. Оплата за коммунальные ресурсы (электроснабжение, газ) Собственник осуществляет непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.

При наличии коллективных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном договором между Управляющей компанией и организацией, предоставляющей коммунальные ресурсы.

6. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров.

6.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Изменения и дополнения в настоящее время вносимые по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.4. В случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, применяются правила нормативного акта.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- изменения права Собственника или смены Собственника помещения;
- расторжения договора с Управляющей компанией по инициативе Собственников на основании решения общего собрания;
- ликвидации Управляющей компании;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

6.6. Управляющая компания за 10 дней до расторжения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома.

Независимо от причин расторжения или прекращения действия Договора в связи с истечением срока Собственник и Управляющая компания обязаны исполнить свои обязательства до момента расторжения или окончания действия Договора.

7. Прочие условия

7.1. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

7.3. Договор заключен на 3 (три) года, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с 2015 г. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту»;

8. Подписи Сторон

Собственник:

Корнеева Ирина Валерьевна, 12.08.1985 г.р.

(Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные)

66 09 N 894484 от 14.05.2012. *Орешков*

Учред России по безвозмездной передаче в собственность

Юридический адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина Сидоряка, д. 58, оф. 706.
Фактический адрес: 624002, Свердловская область, г. Армавир, ул. Горбачева, д. 3 ООО «УЖКХ «Лидер»
ИНН/КПП 6670361758/66701001, ОГРН 11116670031268.
Расчетный счет 40702810800250011104 в банке «Тейва» г. Екатеринбург. БИК 046577774.
к/сч. 301018104000000000774.

Собственник

(подпись)

Управляющая компания



Приложение №1
к Договору управления многоквартирным домом
с собственником помещений

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МКД

- Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:
- фундамент, подвальные помещения, вентиляционные окна, отмостка и пополь;
 - несущие и ограждающие несущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, ограждающие помещения различных уровней, межэтажные ступени и ступи;
 - крыша, включая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
 - внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
 - места общего пользования - подъезды, входные двери, подвальные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
 - система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
 - тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
 - разводные и стояковые трубы холодного водоснабжения, газоснабжения, системы канализации и отопления;
 - вводные распределительные устройства, стояковые электрощиты и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
 - придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы.

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

- Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранения конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния в том числе:
- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и отдельных осмотров, технического обслуживания, приборной диагностики и испытаний;
 - выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений государственных инспекций органов безопасности граждан;
 - устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;
 - выполнение работ по санитарной уборке чердака, подвала и придомовой территории.

Работы по содержанию

- По конструктивным элементам здания: консервация и расконсервация вентиляционных продухов, преклонение режимов работы водосливов, очистка приемных воронок и, навеска упавших водосточных труб, закрепление отводов и хвостов, укрепление и утепление входных дверей, нанеска на них пружин, подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водосточков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.
- По внутридомовому инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание систем центрального отопления, ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией неперетов или перетов с установкой шиб, смена или ремонт элеваторов, очистка грязевиков, замена запорных и вентиля, навеска в них сальников, установка протекторов, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиля, запорных, уплотнение стенов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, закрепление системы водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причин засоров канализационных систем, прочистка канализационных стоков и выпусков, уплотнение стыков, починка распугов, ремонт фановой разводки, демонт, очистка, смазка

- По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт примыков, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (шов), устранение повреждений переполнок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, ремонт кровли отлечными частями, теплозащита чердака, ремонт внутренних водостока, примыканий ковра кровли к приемным водонкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка входных подвезных дверей, оконных блоков, заполнения, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отлечных элементов крыльца, ступатурные, маларные, облицовочные, стекольные, железные, столарные, плотничские и другие работы в местах общего пользования

- По прикладовой типологии: поклейка зеленых насаждений, изготовление, установка и ремонт детских и спортивных электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стоек проводов.

При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и кровли, а также замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилого дома.

Стоимость капитального ремонта не входит в тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников.

Работы по капитальному ремонту

- ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировка помещений внутри здания, ремонт кровли и фасада;
- замена систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;