

ДОГОВОР № _____

На управление, содержание, текущий ремонт многоквартирного дома и оказание коммунальных услуг

г. Барнаул

« _____ » _____ 20__ г.

Собственник(и)

жилого

помещения

_____, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Барнаул, ул. _____, д. _____, кв. _____, именуемый в дальнейшем Заказчик, с одной стороны и ООО УК ЖЭУ-47 «Строитель», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Радина Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь общепринятое значение.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

Заказчики передают, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, находящемся по адресу: _____, д. _____, а именно:

Заключить договор на предоставление жилищно-коммунальных услуг и другие необходимые договоры, связанные с эксплуатацией и текущим ремонтом принятого в управление общего имущества жилого дома, осуществлять контроль за их исполнения.

Управление многоквартирным жилым домом включает:

- организацию эксплуатации жилого дома;
- взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками услуг (ресурсов);
- организацию работ с собственниками, нанимателями и арендаторами по исполнению предмета договора;
- представление интересов Заказчиков в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;
- Выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Заказчиков договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту. Работы и услуги, не заложенные в тариф за содержание и текущий ремонт, выполняются за счет Заказчиков.
- производить начисление и прием платежей за содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, вести лицевые счета и карточки учета собственников жилых помещений, иные аналогичные формы учета, предусмотренные жилищным законодательством;
- установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств поставщиками коммунальных услуг, участие в составлении соответствующих актов. Выдача ответов по поступающим жалобам и обращениям в течение 30 дней (в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»);
- установление фактов причинения вреда имуществу Заказчика;
- подготовка предложений Заказчика о проведении дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, работ по капитальному ремонту и расчет расходов на их проведение. Представление данных предложений и расчетов на утверждение Заказчикам;
- проверка технического состояния Общего имущества;
- принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- выдача Заказчикам справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- ведение бухгалтерской и иной документации;
- подготовка предложений Заказчикам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;
- по согласованию с Заказчиками и за их счет проводить мероприятия по ресурсоснабжению;
- оказание прочих платных услуг Заказчикам, не предусмотренных условиями настоящего договора в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

Техническая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, включает в себя:

год постройки _____

этажность _____

количество подъездов _____
количество лифтов _____
процент износа % _____
количество квартир _____
общая площадь кв.м., полезная площадь, _____
объем здания _____ куб.м.,
фундамент _____
материал стен, материал кровли _____
площадь кровли _____
вид отопления _____
система водоснабжения, система горячего водоснабжения _____
система канализации _____
система газоснабжения _____

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Управляющая компания обязана:

2.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом;

2.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г.; «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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», утвержденных Постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006 г.; «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.03.2003 г.

2.1.3. В случае привлечения специализированных организаций или банков для начисления, приема платежей Заказчиков за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

Управляющая компания вправе:

Выполнять работу и услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно, в полном объеме или частично, либо путем привлечения подрядных организаций;

Проводить начисление и прием платежей Заказчиков за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения специализированных организаций или банков;

Принимать участие в общих собраниях Заказчиков;

Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

Совершать юридически значимые и иные действия в интересах Заказчиков. Представлять интересы Заказчиков по защите их прав, связанных с обеспечением жилищными, коммунальными и прочими услугами;

Принимать меры по взысканию задолженности с Заказчиков по оплате за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги;

Управляющая компания может в соответствии со ст. 9 ФЗ 27.07.06 г. № 152 «О персональных данных» распространять (передавать) персональные данные, за исключением предоставления персональных данных Заказчиков по договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за жилое помещение, коммунальные услуги и подготовке платежного документа, обязательного для предоставления собственнику жилого в соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ; а также для возможности внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги по Системе сбора и обработки платежей «Город».

Заказчики обязуются:

Передать Управляющая компания полномочия по управлению многоквартирным домом;

Не передавать, предусмотренные п.1.1. настоящего договора, права другим управляющим организациям в период действия настоящего договора;

Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании, а также сотрудников специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

Сообщать Управляющей компании об изменении места фактического проживания, уведомлять об отчуждении и сдаче в аренду жилого помещения.

Собственники жилого помещения дают согласие на обработку Управляющей компании своих персональных данных, а именно: фамилию, имя, отчество, адрес, с целью начисления и внесения платы за жилое помещение коммунальных услуги, в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 г. № 152 «О персональных данных».

Собственник жилого помещения дает согласие Управляющей компании на совершение следующих действий с персональными данными: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление,

изменение), использование, распространение (передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Заказчики вправе:

Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего договора;

Участвовать в подписании актов выполненных услуг в соответствии с действующим законодательством;

Участвовать в подписании актов выполненных работ в рамках настоящего договора.

Наделить полномочиями представителей интересы собственников в отношениях с Управляющей компанией председателей домовых комитетов.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. Цена договора складывается из стоимости услуг по управлению и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с приложением к настоящему договору. Тарифы за содержание и ремонт мест общего пользования утверждаются на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома, сроком на один календарный год, с последующим пересмотром цены услуги.

3.2. Плата Собственника за помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за управление, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление.

3.3. Изменение размера платы за содержание и ремонт производится по решению общего собрания собственников помещений.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется согласно Постановлениям администрации г. Барнаула.

3.5. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п. 3.2., 3.3. настоящего договора, и обслуживание жилого и нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Управляющая компания обязана информировать Заказчиков об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

3.6. Заказчики вносят плату за содержание, текущий ремонт и прочие услуги ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставяемой ему счет-квитанции, на расчетный счет Управляющей компании, в соответствии с условиями договора, заключенных Управляющей компанией с Ресурсоснабжающими организациями.

3.7. В срок до пятого числа, следующего за истекшим месяцем, Управляющая компания представляет Заказчику счета (платежные квитанции), в которых указывается расчет оплаты по видам услуг, в соответствии с п. 3.2. Договора.

3.8. Стоимость услуг (вознаграждение) Управляющей компании составляет 20% от начисления Заказчику по услуге «Содержание и текущий ремонт жилья».

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств, Управляющая компания несет ответственность в объеме пропорциональном принятым на себя обязательствам по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ;

4.2. Управляющая компания не несет ответственности по срокам, объему и качеству жилищных услуг при ненадлежащем исполнении своих обязательств Заказчиками на весь период до их исполнения. При этом Управляющая компания должна руководствоваться принципом персональной ответственности недобросовестных Заказчиков;

4.3. Заказчик, при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий договор заключен сроком на 1 год и вступает в силу со дня его подписания и считается продленным ежегодно, если одна из сторон за месяц до окончания срока действия договора не заявит о его пересмотре;

5.2. Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором, переданы Заказчиками и получены Управляющей компанией со дня подписания настоящего договора;

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, при этом Заказчики обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров;

6.2. В случае не достижения согласия сторонами спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1. Изменения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями сторон и являются его неотъемлемой частью;

7.2. Приложения к настоящему договору оформляются в письменной форме и являются его неотъемлемой частью.

7.3. Положения неурегулированные настоящим договором регулируются нормами действующего законодательства РФ.

7.4. Полномочным представителем Заказчиков является:

Ф.И.О. № квартиры

7.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, на русском языке по одному для каждой из сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющая компания

ООО УК ЖЭУ-47 «Строитель»

Заказчик

656052, г. Барнаул, ул. А.Петрова, 118а,

А.В. Радин

М.П.

Ф.И.О. собственника, подпись

№	Ф.И.О.	№ помещения	Подпись
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

**Приложение №1 к Договору на управление, содержание, текущий ремонт
многоквартирного дома и оказание коммунальных услуг**

№ _____ « _____ » _____ 2011 г.

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
ПО ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ**

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (при наличии)

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

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие не несущие конструкции дома, внешние стены перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования-подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленные насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

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

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

Работы по содержанию

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

-По внутридомовому инженерному оборудованию; консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогревов или перетопов с установкой шайб, смена или ревизия элеваторов, очистка грязевиков, смена задвижек и вентиляей, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиляей, задвижек, уплотнение стонгов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт фановой разводка, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов.

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

РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

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

Работы по текущему ремонту

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

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

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

Директор ООО Управляющая компания

ЖЭУ-47 «Строитель»

_____ **А. В. Радин**