

Договор №
оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества
многоквартирного жилого дома

г. Кинель

“ _____ ” _____ 201__ г.

_____ (фамилия, имя и отчество полностью)
паспорт _____ выдан _____

зарегистрирован (а) _____,
являющийся (аяся) собственником помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу:
г. Кинель, ул. _____, дом № _____, кв. _____, общей площадью
_____ кв.м., именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Евгриф»,

ОГРН 1056350042118, ИНН 6350009032, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Гришина Владимира Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от “ _____ ” _____ 2013г.

1.2. Условия настоящего Договора определены Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, и являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При возникновении в процессе исполнения настоящего Договора отношений, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. В Состав общего имущества в многоквартирном доме включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, 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);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции;

г) 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;

д) 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;

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета;

ж) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения;

з) внутридомовая система отопления;

и) внутридомовая система электроснабжения.

2.3. Внешней границей сетей электроснабжения, теплоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, 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.

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

2.5. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом (помещением) Собственниками являются:

а) по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения. Балконы, лоджии, террасы, веранды общим имуществом не являются.

б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;

в) на системах канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении;

г) на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирные электросчетчики общим имуществом не являются.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах Собственника с наибольшей выгодой для него.

3.1.2. При выполнении работ по управлению многоквартирным домом:

- обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в целях локализации аварийных ситуаций в многоквартирном доме в нерабочее время (вечернее, ночное время, выходные и праздничные дни) и устранения причин и последствий аварийных ситуаций в рабочее время;

- принимать и выполнять заявки от Собственника на выполнение работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать сохранность и рациональное использование имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение;

- рассматривать письменные обращения Собственника, вести их учет, принимать меры для удовлетворения содержащихся в них обоснованных требований. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления информировать Собственника о принятом по нему решении;

- вести лицевой счет Собственника;

- не позднее 7 числа каждого месяца предъявлять Собственнику квитанцию для оплаты;

- своевременно извещать Собственника посредством размещения объявлений в местах общего пользования о предстоящих прекращении или ограничениях подачи коммунальных услуг;

- в случае необходимости проводить выбор специализированных организаций для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, заключать с ними договоры, контролировать исполнение договорных обязательств, принимать выполненные работы;

- вести бухгалтерский, оперативный, технический учет и делопроизводство;
- обеспечить прием платежей, поступающих от Собственника в счет оплаты по Договору;
- использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственника;
- информировать Собственника о достижении физического износа общего имущества многоквартирного дома предельно допустимого уровня надежности и безопасности и необходимости его капитального ремонта с предоставлением расчета затрат на капитальный ремонт;

- предоставлять Собственнику письменный отчет по затратам на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственника, посредством его размещения в местах общего пользования в первом квартале года, следующего за отчетным.

3.1.3. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ, указанном в Приложении №1.

3.1.4. Коммунальные услуги предоставляются Собственнику в порядке, предусмотренном соглашением Собственника с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, действующим на момент заключения настоящего Договора, в соответствии со ст.ст. 539-548 ГК РФ. Оплата за коммунальные услуги производится Собственником непосредственно исполнителю коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, а также распределять полученные средства на выполнение конкретных видов работ. Принимать с учетом предложений Собственников и в пределах оплаченных ими средств, решение о включении в план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания Собственника. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.2. Вести расчеты с Собственником за выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, принимать средства по оплате в свою кассу или на расчетный счет.

3.2.3. В случае невнесения Собственником платы по Договору в течение более двух месяцев, предъявлять в суд иски о взыскании с него суммы образовавшейся задолженности.

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 и ресурсоснабжающих организаций.

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

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ от 13.08.2006г. №491. Не нарушать 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 границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-

эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Представлять возможность Управляющей организации своевременно производить осмотр внутридомовых инженерных систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое помещение, имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и исполнителей.

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

3.3.5. Ежегодно в срок до 30 января текущего года представлять Управляющей организации список работ, выбранных к исполнению в текущем году, для включения в план текущего ремонта.

Ежемесячно, до 10 числа текущего месяца, производить оплату по квитанциям, предоставляемым Управляющей организацией.

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

3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля 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 получение 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 организации 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, а также представлять Собственника с правом подписания от его имени соответствующих соглашений при урегулировании разногласий и взаимных расчетов между Собственниками и ресурсоснабжающими организациями.

3.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей организацией.

3.4.5. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа Собственников. Требовать от Управляющей организации в месячный срок представить письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

4. Ответственности сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае обнаружения недостатков выполнения работ по содержанию, текущему ремонту Управляющая организация обязана устранить указанные недостатки безвозмездно.

4.3. Управляющая организация в полном объеме возмещает убытки, причиненные Собственнику вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения своих обязательств по Договору, возникших по вине Управляющей организации.

4.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику в случаях, если надлежащее выполнение обязательств по Договору стало невозможным вследствие:

а) невнесения собственником платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в течение двух месяцев подряд;

б) отказа общего собрания Собственников от проведения по предложению Управляющей организации капитального ремонта общего имущества для устранения его физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, необходимости замены соответствующих элементов общего имущества;

в) достижения физического износа общего имущества многоквартирного дома предельно допустимых характеристик надежности и безопасности;

г) невыполнения Собственниками жилых помещений требований п.п. 3.3.1.-3.3.5., 3.3.6.-3.3.8. п.3.3. Договора, повлекших причинение ущерба одному из них.

5. Платежи по договору

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за управление, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, установленном на общем собрании собственников помещений, но не ниже тарифа, утвержденного решением органа местного самоуправления. Цена применяется без НДС, в связи с применением Управляющей организации упрощенной системы налогообложения.

5.2. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома может быть увеличен на основании нормативно-правовых актов федеральных органов власти и местного самоуправления, а также изменен по соглашению сторон настоящего Договора. При изменении тарифа, утвержденного органом местного самоуправления, цена договора изменяется автоматически без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

5.3. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания Собственников. Условия проведения и оплата капитального ремонта определяется по отдельному Соглашению Сторон к Договору.

6. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

6.1. Все споры и разногласия возникшие по настоящему Договору Собственник и Управляющая организация будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке.

6.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по соглашению сторон на основании решения общего собрания Собственников.

6.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон Договора, а также в случаях:

- изменения права Собственника помещения;
- ликвидации Управляющей организации;
- по другим основаниям, определенным действующим законодательством РФ.

7. Срок действия Договора

Договор заключается сроком на ___ год(а) с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г., и действует с автоматической пролонгацией в случае если за 2 месяца до истечения срока настоящего договора ни одна из сторон не заявит о своем намерении расторгнуть настоящий договор.

8. Прочие условия

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

8.2. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение №1: «Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества»;

9. Реквизиты и подписи сторон

<p>Управляющая организация ООО «Евгриф» 446435 г. Кинель, ул. Элеваторная, д.24 ИНН 6350009032 КПП 635001001 Р/с 40702810254240100618 Банк: Поволжский Банк СБ РФ г. Самара к/с 30101810200000000607 БИК 043601607</p> <p>Директор _____ Д.В. Гришин МП _____</p>	<p>Собственник</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____ / _____ /</p>
--	--

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

I. Перечень работ по содержанию жилья

1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения.
2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования.
3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях.
4. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
5. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
6. Консервация системы центрального отопления.
7. Ревизия и ремонт запорной арматуры общедомовых инженерных сетей.
8. Утепление инженерных сетей.
9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
10. Осмотр и прочистка вентиляционных каналов.
11. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
12. Прочистка общедомовой канализации.
13. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
14. Мелкий ремонт изоляции.
15. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
16. Опресовка систем центрального отопления.
17. Удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли от мусора.
18. Уборка и очистка придомовой территории.
19. Посыпка территорий песком в зимнее время.
20. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

II. Перечень работ по текущему ремонту имущества дома.

1. Восстановление поврежденных участков отмосток, входов в подвалы, вентиляционных продухов.
2. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
3. Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
4. Смена и восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
5. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец, зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, полов.
6. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
7. Установка или замена отдельных участков внутренних общедомовых систем центрального отопления, водоснабжения, канализации, системы электроснабжения, вентиляции.
8. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.