ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

п.Первомайский «_____»_____ 20_____г.

Настоящий договор заключен между ООО «ЭЛЕВКОН» в лице генерального директора Гримайло В.И., действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем ООО «ЭЛЕВКОН с одной стороны и

_____

_____

(ФИО гражданина, представителя юридического лица)

_____

_____

_____

(паспорт серия, №, где, кем и когда выдан)

Являющиеся собственниками жилого помещения №_____, дома №_____, по ул._____ п.Первомайский, Коркинского района, Челябинской области, действующим на основании:

1. Договора №_____ от «_____» _____20 г.
2. Регистрационное удостоверение №_____ от «_____» _____20 г.
3. Договора о переуступке права требования №_____ от «_____» _____20 г
4. Дополнительное соглашение к Договору №_____ от _____» _____20 г.
5. Акт приемки-передачи на жилое помещение от «_____» _____20 г
6. Свидетельства о государственной регистрации права №_____ от «_____» _____20 г.

именуемым в дальнейшем «Собственник»

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол конкурса от 20 октября 2014г. № 1) собственники в многоквартирном доме имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере, пропорциональном размере общих площадей указанных помещений, передают, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственников.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями действующего жилищного и гражданского законодательства РФ.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору ООО «ЭЛЕВКОН» по поручению и счет средств Собственника, в течение согласованного в пункте 7.3 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется оказать услуги и выполнять работы по управлению и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять и отстаивать интересы Собственника перед ресурсоснабжающей организацией в бесперебойном предоставлении ему коммунальных ресурсов (тепловой энергии, холодной и горячей воды) а также услуг по водоотведению (канализации сточных вод требуемого качества), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и техническому обслуживанию в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложениях №1, №2 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – до первого раструба канализационного тройника, расположенного в помещении (квартире);
- на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры кран на пуске к бытовому газоиспользующему оборудованию.
- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик и автоматические выключатели ресурсоснабжающей организации к общему имуществу не относятся.

2.3. Перечень коммунальных ресурсов, которые предоставляют ресурсоснабжающие организации в соответствии с заключенными Управляющей организацией от имени собственников договорами, и перед которыми отстаивает интересы Собственника Управляющая компания, а также требования к их качеству. Управляющая организация принимает на себя обязательство в течении 10 дней со дня заключения настоящего договора направить от имени собственников помещений проекты договоров холодного водоснабжения, а также договора оказания услуг по отведению сточных вод в соответствующие организации коммунального комплекса, подписать указанные проекты от имени собственников помещений и в случае необходимости в судебном порядке требовать понуждения таких организаций к заключению договора.

2.4. Управляющая организация не предоставляет Собственнику коммунальных услуг. При этом Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за ненадлежащее техническое состояние внутридомовых инженерных систем, предназначенных для распределения поставленных коммунальных ресурсов ресурсоснабжащими организациями от внешней границы внутридомовых инженерных систем до жилых помещений в пределах сроков минимальной продолжительности эффективной эксплуатации установленных жилищным законодательством.

3. Обязанности и права 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 с наибольшей выгодой в интересах Собственника.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Положении №2 к настоящему Договору.

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

- регулярно производить осмотры общего имущества, расположенного в жилых помещениях не реже 1 раза в 6 месяцев или при наличии письменного заявления Собственника; в местах общего пользования дома – не реже 1 раза в месяц; на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывая планы работ, учитывая при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника;
- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию ремонту общего имущества в

многоквартирном доме, заключать 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 объему и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорами;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство, производить начисления и сбор платежей за ЖКУ услуги, паспортный стол;

- организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание в ночное время, выходные и праздничные дни 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 его помещения – в пределах эксплуатационной собственности Сторон в соответствии с прейскурантом;

- обеспечивать рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.4. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед ресурсоснабжающими и другими организациями в бесперебойном предоставлении Собственнику и пользующимся его помещением лицам тепловой энергии, электроэнергии, горячей и холодной воды, в обеспечении исправной канализации, в своевременном вывозе мусора и в обслуживании коллективных (обще домовых) приборов учета (при наличии).

3.1.5. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства Собственника, выдавать им необходимые справки, заверять доверенности в рамках действующего законодательства, характеристики, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой.

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

3.1.7. Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 10 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет-квитанцию по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме через почтовый ящик.

3.1.8. Вести расчеты с Собственником за предоставленные Ресурсоснабжающими организациями коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение) путем предъявления к оплате счетов-квитанций через почтовый ящик не позднее 10 числа каждого месяца.

3.1.9. Своевременно и информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных ресурсов.

3.1.10. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственника.

3.1.11. Предоставлять Собственнику отчет по затратам на содержание, ремонт общего имущества в многоквартирном доме в марте текущего года за прошлый год. Отчет предоставляется письменно через председателя Совета дома.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. В случае неисполнения Собственником, в течение трех месяцев обязанностей по участию в расходах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также обязанностей по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг, предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен с учетом пени в размере установленном законодательством от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки включая фактический день оплаты.

3.2.2. Прекращать предоставление Собственнику жилищно-коммунальных и прочих услуг в случае просрочки Собственником оплаты за содержание и ремонт общего имущества и за жилищно-коммунальные услуги более трех месяцев, а также нарушение Собственником требований Правил предоставления коммунальных услуг, до момента ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ, в т.ч. привлекать представительскую группу из числа собственников в случае её создания.

3.2.3. При наличии у Собственника задолженности по оплате за водоснабжение, водоотведение более трех месяцев, Собственник предоставляет право Управляющей компании установить заглушки на водоотведение.

3.2.4. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, по вине Собственника или третьих лиц.

3.2.5. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома в помещениях являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома, либо собственностью Управляющей компании, либо собственностью третьих лиц.

3.2.6. В случае отсутствия, на момент передачи многоквартирного дома в управление Управляющей компании, помещений специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник предоставляет право Управляющей компании оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей компанией законных прав и интересов собственников многоквартирного дома и действующим законодательством.

3.2.7. В интересах Собственника выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с использованием переданного в управление многоквартирного дома и обязанностями Управляющей компании, вытекающими из настоящего Договора.

3.2.8. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

3.2.9. По заявлению и за счет средств Собственника, а также согласно графика работ, Управляющей компании – организовать и проводить проверку технического состояния систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, газоснабжения в помещении Собственника.

3.2.10. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, принимать с учетом предложений Собственника решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения безопасных и комфортных 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.

3.2.11. Вести расчеты с Собственником за предоставленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять ему счет-квитанцию для оплаты, начислять пени за неполные и/(или) несвоевременные платежи, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.12. Подписывать от имени Собственника акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственника в многоквартирном доме и имуществом ресурсоснабжающей организацией.

3.3. Собственник обязан:

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

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, проводить за свой счет его ремонт, включая санитарно-техническое и 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 специальное приемное оборудование (мусоровоз).

3.3.3. Компенсировать в соответствии с действующим законодательством РФ ущерб, умышленно либо неумышленно нанесенный им обще домовому имуществу, в денежном выражении. При этом денежное выражение компенсации, выплаченное им в кассу Управляющей организации, будет включать как стоимость материалов, так и стоимость работ для устранения силами Управляющей организации нанесенного ущерба.

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

3.3.5. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей и оборудования (особенно при утечках коммунальных ресурсов), снижая параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан

3.3.6. Ежемесячно, до 20 числа, производить в полном объеме оплату услуг Управляющей организации по предоставляемым ею счетам-квитанциям. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более одного расчетного месяца производить обязательное авансирование платежей Управляющей организации в объеме соответствующих начислений. Оплатить пени в порядке и размерах, определенных Жилищным кодексам РФ, за неполную и/или несвоевременную оплату услуг Управляющей организации.

3.3.7. Уведомлять управляющую организацию в трехдневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, необходимости перерасчета платы за перерывы в поставке коммунальных ресурсов, о сдаче жилого помещения в наем.

3.3.8. При планировании отсутствия жителей в жилом помещении на срок более одних суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды (в первоочередном порядке на вводах в жилое помещение), подаче газа, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников.

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

3.3.10. В случае длительного (более суток) отсутствия жителей обеспечить доступ в жилое помещение Управляющей организации для устранения возможных аварий на внутренних сетях путем сообщения контактных телефонов доверенных лиц или исполнителей.

3.3.11. Не превышать допустимую суммарную мощность электроприборов в квартире. При замене внутренней электропроводки или установке энергоемкого оборудования получить технические условия в Управляющей организации. Не устанавливать, не подключать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети без письменного согласования с Управляющей компанией.

3.3.12. Во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда)

3.3.13. Не парковать легковой и большегрузный транспорт на при подъездных, газовых, тротуарах. Не оставлять легковой и большегрузный транспорт на дорожном полотне внутриквартирных дорог в период проведения механизированной уборки внутриквартирных дорог (сообщение о времени и дне проведении механизированной уборки внутриквартирных дорог будет вывешиваться на площадке первого этажа каждого подъезда многоквартирного жилого дома за сутки до указанной даты).

3.3.14. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.15. Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей).

3.3.16. Не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы горячего водоснабжения (горячее водоснабжение помещений в доме осуществляется по закрытой схеме, которая транзитом проходит через все квартиры по стояку и имеет определенную проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы горячего водоснабжения по стояку, либо полностью блокирует работу стояка).

3.3.17. Не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника(данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).

3.3.18. Не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах, и не устраивать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласия с Управляющей компанией (установка более мощных приборов отопления ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).

3.3.19. Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже, наружных стенах без письменного согласования с Управляющей компанией.

3.3.20. Допускать в помещение Собственника представителей Управляющей компании, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, для устранения аварий и неисправностей возникших в процессе эксплуатации жилого помещения Собственника и общего имущества многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта; для осмотра инженерных сетей, устройств, приборов учета и контроля.

3.3.21. Несет ответственность за ущерб нанесенный имуществу Собственника, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора. Разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования; выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника; выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей находящихся и/ или проходящих транзитом через помещение Собственника, доступ к которым для проведения профилактического и аварийного

обслуживания и ремонта ограничен. Собственником или некачественно осуществлен сторонниками организациями.

3.3.22. Компенсировать Управляющей компании расходы, связанные с устранением материального ущерба нанесенного общему имуществу многоквартирного дома в установленном законом порядке.

3.3.23. Своевременно представлять в Управляющую компанию информацию о смене Собственника и совершении каких-либо сделок с помещением Собственника; представлять документы о регистрации по месту жительства.

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 от своего имени Управляющей организации подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственником в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

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

3.4.4. На снижение платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за поставленные коммунальные ресурсы в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством РФ.

3.4.5. На возмещение убытков в соответствии с законодательством РФ.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации производить начисления платы за услуги соответствующими поставщиками с учетом имеющихся у членов семьи Собственника льгот в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.7. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему договору путем создания представительской группы из числа собственников. Требовать от Управляющей организации в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

4. Ответственность сторон.

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

4.2. 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 настоящим Договором.

4.3. Собственник и Управляющая организация освобождаются от ответственности в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения свои обязанностей по настоящему Договору, если докажут, что причиной тому явились обстоятельства непреодолимой и непредвидимой силы.

5. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и устанавливается в размере 10,09 рублей на 1кв.м общей площади на момент подписания Договора. Размер платы за техническое обслуживание общедомовых приборов учета в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и устанавливается в размере _____руб. на 1 кв.м. Ежегодно до 15 июня стоимость работ по Договору и размер платы на следующий период (с 01 июля текущего года по 31 июня следующего года) устанавливаются решением совета депутатов Первомайского городского поселения Коркинского района с учетом предложений Управляющей организации. В случае, если до указанной даты размер платы не установлен, он устанавливается в размере, равном размеру платы, установленному для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма органом местного самоуправления.

5.2. Начисленная оплата Собственнику за газоснабжение и электроснабжение производиться соответствующими ресурсоснабжающими организациями по тарифам и нормативам, установленным в соответствии с действующим законодательством РФ.

При наличии у Собственника индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов начисление за потребленные ресурсы производится в порядке, установленном действующим законодательством РФ и договором с организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы.

5.3. Счета за холодное водоснабжение, водоотведение предъявляются соответствующими ресурсоснабжающими организациями Собственнику в лице Управляющей организации. На основании выставленных счетов Управляющая организация производит начисление оплаты Собственнику в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. В случае неполучения Собственником счетов-квитанций за содержание и ремонт общего имущества или коммунальные услуги дома Собственник может обратиться в отдел по начислению платежей или самостоятельно производить оплату на расчетный счет Управляющей организации до 20 числа, следующего за расчетным месяцем.

6. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров.

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем переговоров индивидуально либо на общем собрании собственников помещений.

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

6.3. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника и Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- Изменения права Собственника или смены Собственника помещения;
- Ликвидации Управляющей организации;
- По иным причинам, определенным действующим законодательством РФ.

6.5. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия 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 договора Собственник и Управляющая организация обязаны исполнять свои обязательства до момента окончания действующего договора.

7. Прочие условия.

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

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

7.3. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания, а именно « » 20 года распространяется на правоотношения, возникшие с 01 ноября 2014 года и действует три года, а по расчетом – до полного исполнения сторонами обязательств, принятых по настоящему договору, который составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с момента заключения. При отсутствии заявления о расторжении договора от одной из сторон за месяц до окончания срока действия договора, настоящий договор считается продленным на тот же срок и тех же условиях.

7.4. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение №1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме»;
- Приложение №2 «Перечень работ по его содержанию и техническому обслуживанию»;
- Приложение №3 «Схема по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей»

8. Реквизиты сторон.

Собственник (и):

_____(_____)
(подпись) (Ф.И.О.)

Паспортные данные (для Собственников граждан)

Серия _____ №_____

Выдан: (когда) _____

(кем) _____

_____

_____

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «ЭЛЕВКОН»

_____ Гримайло В.И.

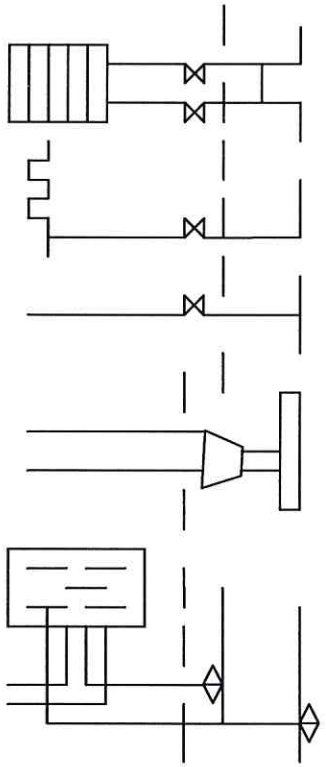
Печать Управляющей организации

ООО «ЭЛЕВКОН»
456541 п.Первомайский, Коркинский р-н
Челябинской области
ул.Высоковольтная 56А офис 1
ИНН 7453226070; КПП 743001001
ОГРН 1107453012248
Отделение №8597 Сбербанка России
р/с 40702810472130099276
к/с 30101810700000000602
БИК 047501602

Приложение №3
к договору управления
п.Первомайский
«_____»_____20___г.

СХЕМА
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственником и Управляющей компанией
(в соответствии с Постановлением №491 от 13.08.2006г.)

Собственник: **Управляющая компания:**



ОТОПЛЕНИЕ
радиатора отопления
в помещении

ГВС
до первого вентиля
стояка в помещении

ХВС
до первого вентиля
стояка в помещении

КНС
до первого раструба
в помещении

ЭЛЕКТРОСЕТЬ
до электросчетчика

Собственник:

_____
(Подпись собственника жилого помещения)

_____
(Ф.И.О.)

ул._____

дом № _____ кв. №_____

Управляющая компания:

_____
(Подпись директора управляющей компании)

_____
Генеральный директор ООО «ЭЛЕВКОН»
Гримайло В.И.

Приложение №1
к договору управления
многоквартирным домом

Состав общего имущества многоквартирного дома
по адресу: Челябинская обл., Коркинский р-н, р.п. Первомайский,
ул. _____, д. __

1.Помещения общего пользования:
в том числе межквартирные лестничные площадки:
лестницы:
лифты, лифтовые и иные шахты:
коридоры:
колясочные:
чердаки:
технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические 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);

2. Крыша;

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. Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

6. Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

7. Внутридомовая инженерная система газоснабжения состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

8. Внутридомовая инженерная система канализации состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого раструба, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

9. Включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства (до радиатора), обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

10. 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 пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

11. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

12. 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, а также иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

Приложение № 2 к договору
управления многоквартирным домом

Перечень
услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме
(периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим перечнем, определяются с учетом требований, установленных законодательством РФ)

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

1.1.Контроль за состоянием, выявление и устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.2. Контроль за состояние, выявление и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.)

1.3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.

1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек, устранение неисправности.

1.5. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

1.6. Проверка заземления ванн.

1.7. Контроль за состоянием, выявление, промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

1.8. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.

1.9. Проверки кровли на отсутствие протечек.

1.10. При выявлении нарушений, приводящим к протечкам – незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плата восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

1.11. Электроизмерения в общедомовых электросетях.

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

2.1. Контроль за состоянием, укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Консервация систем центрального отопления.

2.3. Ремонт просевших отмосток.

2.4. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

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

3.1. Контроль за состоянием, выявление, замена разбитых стекол окон, дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

3.2. Утепление чердачных перекрытий.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и частичный ремонт парапетных ограждений.

3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

3.6. Ремонт, регулировка, испытание и промывка внутридомовых систем центрального отопления.

3.7. Удаление воздуха из системы отопления.

3.8. Утепление и прочистка дымовых и вентиляционных каналов.

3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах, за исключением дверей с домофонами.

3.11. Проверка исправности слуховых окон.

3.12. Утепление бойлеров.

3.13. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

3.14. Ремонт, регулировка, прочистка бойлеров и систем горячего водоснабжения.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

4.1. Утепление сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.2. Прочистка общедомовой системы канализации.

4.3. Регулировка и ремонт трехходового крана.

4.4. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

4.5. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

4.6. Проверка канализационных вытяжек.

4.7. Проветривание колодцев.

4.8. Мелкий ремонт изоляции.

4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

4.10. Смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, технических подпольях.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции.

5.3. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

5.4. Удаление с крыш снега и наледей (проверка при необходимости).

5.5. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5.6. Уборка и очистка придомовой территории.

5.7. Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега.

5.8. Прочистка ливневой канализации.

5.9. Дератизация и дезинфекция подвалов (при необходимости).

5.10. Посыпка придомовой территории песком в зимнее время.

5.11. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.

5.12. Организация проверки состояния внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов.

5.13. Работы по обеспечению сбора и вывоза твердых бытовых отходов.

5.14. Управление многоквартирным домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома.

Примечание: Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть изменен в связи с принятием новых нормативных правовых актов, в связи с изменением конструктивных особенностей дома и оформляется дополнительным соглашением.

Приложение № 2/1 к договору
управления многоквартирным домом

Перечень
Услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья

1. Ремонт вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт небольших участков обшивки деревянных наружных стен, ремонт небольших участков кирпичной кладки несущих стен и восстановление мелких повреждений окраски фасадов.
3. Ремонт отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Ремонт элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование замененных элементов, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, ремонт водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепление и вентиляции.
5. Ремонт и восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений в местах общего пользования
6. Ремонт отдельных участков и элементов лестниц, балконов, лоджий (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
9. Заделка отдельных участков межквартирных перегородок.
10. Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
11. Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов систем водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях).
12. Восстановление работоспособности электроснабжения и электротехнических устройств, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов электрической энергии, расположенных в местах общего пользования.
13. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
14. Восстановление участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха в границах территорий, закрепленных за домом.
15. Внутриквартирный текущий и капитальный ремонт выполняется за счет средств собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов.
16. Обслуживание общедомовых приборов учета.

Примечание: Периодичность текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть изменен в связи с принятием новых нормативных правовых актов, в связи с изменением конструктивных особенностей дома и оформляется дополнительным соглашением.

Перечень
дополнительных услуг, не вошедших в тариф на содержание и ремонт жилья, оказываемых за счет собственников помещений.

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров. Регулировка смывных бачков, крепление сантехнических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей-дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.
2. Установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке.
3. Устранение течи или смена гибкой проводки присоединения сантехприборов, смена выпусков, переливов, сифонов, участков трубопроводов к сантехприборам, замена резиновых манжет унитаза, подчеканка раствором, регулировка смывного бачка с устранением течи.
4. Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов, произошедших по вине проживающих.
5. Прочистка и промывка канализации.
6. Исправление неисправностей на водно-распределительном устройстве, связанных с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.

Примечание: Перечень работ может быть изменен или дополнен по усмотрению Управляющей компании, а также с принятием новых нормативных правовых актов, в связи с изменением конструктивных особенностей дома и оформляется дополнительным соглашением.