Общество с ограниченной ответственностью УК «ЭКО Плюс»

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом с собственником жилого помещения

г. Новосибирск 2012 год

Договор

управления многоквартирным домом с собственником жилого помещения

« ^ ^ 2012г. г. Новосибирск

Собственники жилого помещения — квартиры До /о , общей площадью /ъ'У, ке многоквартирного дома С~\~по ул. ТЬ. /сХ><^ г.Новосибирска :

- Зй-Q Y <€ ;

именуемые в дальнейшем Собственники и ООО УК «ЭКО Плюс», именуемое в дальнешш Управляющая организация, в лице генерального директора Тимонова Анатолия Константинович действующего на основании Устава, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договс управления многоквартирным домом (далее - Договор).

Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживани граждан, надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользовани указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению жилищным фондом, направленны на обеспечение сохранности имущества и на предоставление установленного уровня качества, жилищных i коммунальных услуг.

1. Общие положения
   1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме состоявшегося с « » 2012г. по « » 2012г., протокол

от« » 2012г. №

* 1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
  2. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными соответствующими правовыми и нормативными актами.
  3. Управляющая организация обеспечивает предоставление жилищных и коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии со степенью его благоустройства.
  4. Для целей настоящего договора применяются следующие термины и понятия:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в

многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Общее имущество многоквартирного дома (приложение 1) - имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Жилищные услуги - услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, вывозу ТБО и другие услуги, предусмотренные Договором.

Совет дома - орган управления многоквартирным домом, который избирается собственниками помещений данного дома на общем собрании и действует на основании положений ст. 161.1 ЖК РФ.

1. Предмет договора
   1. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного в пункте 9.1. на­стоящего договора срока, за плату7, указанную в разделе 6 настоящего договора, обязуется оказывать ус­луги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, пре­доставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направлен­ную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управление жилым домом включает:

а) организацию эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормами и правилами;

б) организацию взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, подрядными и специали­зированными организациями;

в) организацию работы с собственниками, нанимателями и арендаторами;

г) организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений;

* 1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в Приложении № 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 - 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 канализационного стожа, расположенного в помещении (квартире);
* на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щигке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.
  1. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором дополнитель­ных работ и услуг. Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), порядок их оплаты и оплачивают их дополни­тельно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле его собственности в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.

Размер платы на капитальный ремонт утверждается на общем собрании собственников с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта и других условий.

Оплата дополнительных работ (услуг), Приложение 4, производится в порядке, установленном Управляющей организацией.

* 1. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений общего собрания Собственников указанного многоквартирного дома по вопросам пользования общим имуществом.
  2. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами (за исключени­ем ресурсоснабжающих организаций) по вопросам пользования общим имуществом Собственников с согласованием договоров председателем Совета многоквартирного дома.

1. Обязанности и права Сторон
   1. Управляющая организация обязана:
      1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в срок не позднее, чем 30 дней со дня подписания акта-приема передачи много­квартирного дома в управление. О дате начала выполнения своих обязанностей по управлению много­квартирным домом по настоящему Договору известить Собственников жилых помещений путем разме­щения информации об этом в каждом подъезде дома на стендах, расположенных на лестничной пло­щадке первого этажа.
      2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с ус­ловиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника и в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов, регламенти­рующих оказание жилищных и коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту об­щего имущества в многоквартирном доме.
      3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в много­квартирном доме в соответствии с перечнем, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору.

В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего иму­щества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет в срок, согласованный с собственником помещения, заявившем указанные требования.

* + 1. Производить техническую эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома в соот­ветствии с действующими правилами и нормами. 3

1. Заключать и корректировать договоры на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилого дома, договоры с ресурсоснабжающими организациями и другие необходи­мые договоры, связанные с эксплуатацией, текущим ремонтом принятого в управление многоквартир­ного дома, осуществлять контроль их выполнения.
2. За 30 дней до прекращения действия настоящего Договора, передать техническую докумен­тацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖК или иному специализированному потребитель­скому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или при выборе собственни­ками непосредственного управления одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.
3. Управляющая организация информирует Собственников об изменении тарифов и ставок не позднее, чем за 10 дней до начала календарного года путем размещения информации об этом в каждом подъезде дома на стендах, размещенных на лестничной площадке первого этажа.
4. Управляющая организация на основании решения общего собрания собственников помеще­ний о проведении капитального ремонта подготавливает и направляет заявку о включении капитального ремонта дома в муниципальную адресную программу г. Новосибирска в соответствии с требованиями Федерального закона № 185-ФЗ.
   1. Управляющая организация имеет право:
      1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом решений, принятых на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущест­ва в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания. Проводить выбор подрядных и специализированных организаций 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.
      2. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся общим имуществом Собственников помещений многоквар­тирного дома с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.
      3. Предъявлять требования к Собственникам по своевременному внесению платы за установлен­ные Договором и выполненные работы и услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию за­долженности в соответствии с законодательством РФ.
      4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещениях, принадлежащих Собствен­никам.
      5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников.
      6. Требовать обеспечения допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Собственника­ми время работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов госу­дарственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуата­цией, а для ликвидации аварий - в любое время.
      7. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Соб­ственников в случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по ко­торым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устра­нения.

* + 1. Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг, указанных в предупреждении, через 1 месяц после письменного предупреждения (претензии) Собствен­ника, с предварительным (за 3 суток) письменным извещением в случае несвоевременной или неполной оплаты Собственником коммунальных услуг за три и более расчетных периодов (до ликвидации задол­женности);
    2. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 10 дней после письменного предупреждения в случаях:

а) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципаль­ных органов;

в) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превы­шающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения. 5

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем многоквар­тирного дома включает в себя:

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

б) осмотры;

в) подготовка к сезонной эксплуатации;

г) текущий ремонт.

Санитарное содержание включает в себя:

а) уборка мест общего пользования;

б) уборка мест придомовой территории;

в) уход за зелеными насаждениями;

г) содержание контейнерных площадок и вывоз ТБО, КБО.

д) дератизацию и дезинсекцию в помещениях, входящих в состав общего имущества дома.

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

* регулярно, (по мере подачи заявок), а также перед началом отопительного сезона и после его окон­чания, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения собственников; вести Журнал проведения осмотров;
* проводить выбор подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе и на конкурс­ной основе, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;
* контролировать и требовать исполнения договорных обязательств лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
* принимать совместно с уполномоченным общим собранием собственников представителем объемы и качество выполненных работ по заключенным с подрядными и специализированными организациями договорам;
* вести бухгалтерский, оперативный и технический пообъектный учет, делопроизводство; - организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, уст­ранять аварии, возникающие в рабочее время;
* выполнять платные заявки по ремонту личного имущества собственника за дополнительную плату на условиях, дополнительного согласованных с собственником жилого помещения;
* обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

1. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства собственника, выдавать им необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (федеральная миграционная служба, военкоматы).
2. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать ме­ры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение месяца со дня получения письменного заявления собственника письменно информировать его о решении, принятом по заявлен­ному вопросу.
3. Отражать расчеты с Собственниками на их лицевых счетах. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, выставлять в адрес Собственников платежные документы на внесение платы за жилое помещение за прошедший месяц, либо предоставлять Собственникам возможность оплаты на основании информации, передаваемой с помощью электронных или иных платежных систем (например, с исполь­зованием биллинговой системы).
4. Осуществлять перерасчет в случаях оказания услуг и выполнения работ по управлению, со­держанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с пе­рерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с действующим законо­дательством.
5. Не менее чем за два дня информировать собственника через «Объявления» в каждом подъезде дома на стендах, размещенных на лестничной площадке первого этажа о предстоящих отключениях или ограничениях предоставления коммунальных услуг, за исключением аварийных случаев.
6. Использовать поступающие от Собственников денежные средства в целях исполнения на­стоящего Договора.
7. Представлять отчёт в форме, указанной в Приложении № 5 к настоящему Договору, об ис­полнении обязательств по Договору собственникам помещений в течение первого квартала, за исклю­чением финансового отчёта, который предоставляется в недельный срок после его принятия и проверки Государственной налоговой службой.

Отчёты предоставляются всем собственникам помещений путём размещения их в письменном виде на информационных стендах, установленных в каждом подъезде жилого дома.

3.2.10. Предоставление услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения причин, указанных в п.3.2.8., 3.2.9.

3.3. Собственник обязан:

1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.
2. Содержать принадлежащее ему жилое помещение в технически исправном состоянии, произ­водить за свой счет его ремонт, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, 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. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном поряд­ке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водо­снабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и подрядных организаций.
4. Незамедлительно сообщать Управляющей организации либо в аварийно-диспетчерскую служ­бу о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих уг розу жизни и безопасности граждан.
5. Ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги.
6. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества прожи­вающих человек в своем помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммуналь­ные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем, изменении количества собственников в одной квар­тире.
7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток с целью предот­вращения аварийных ситуаций, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.
8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.
9. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назна­чением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных Жилищным Кодексом РФ.
10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загроможде­ния коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожар­ной безопасности.
11. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.
12. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержа­ние общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помеще­ний.
13. Допускать в занимаемые жилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликви­дации аварий - в любое время.
14. Согласовать с Управляющей организацией /дату и время установки индивидуальных прибо­ров учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.
15. При сдаче жилого помещения по договору найма, производить оплату за жилищные и ком­мунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя. О заключении догово­ра найма, приватизации или отчуждении квартиры Собственник обязан письменно уведомить Управ­ляющую организацию в 5-тидневный срок с момента заключения договора с указанием фамилии имени отчества нанимателя, покупателя и реквизитов договора найма или купли - продажи жилого помещения.
16. Избрать Совет и Председателя Совета многоквартирного дома из числа собственников данно­го дома с наделением его полномочиями согласно ст. 161.1 ЖК РФ.
17. Собственники жилых помещений не в праве:
18. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превы­шающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридо­мовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
19. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей органи­зации.

6

1. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквар­тирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.
2. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
3. Самовольно нарушать пломбы на общедомовых приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
4. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управ­ляющей организацией.
5. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управ­ляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.
6. Собственник имеет право:
7. 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 настоящим договором.
8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквар­тирном. доме, в принятии решений при изменении планов работ.
9. На снижение платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, непол­ного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
10. Получать от Управляющей организации акты о не предоставлении или предоставлении комму­нальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.
11. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации.
12. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и )емонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

* безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;
* соответствующего уменьшения цены выполненной работы оказанной услуги;
* безвозмездного повторного выполнения работы;
* возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или ока- шной услуги своими силами или третьими лицами.

1. Требовать от Управляющей организации производить начисления размера платежа за жилищ- ie и коммунальные услуги с учетом имеющихся у членов семьи Собственника прав на меры социаль- й поддержки в порядке, установленном законодательством РФ.
2. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в территори- >ные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за дитой своих прав и интересов.
3. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему -овору в соответствии с ч.11.ст. 162 ЖК РФ, разделом IV «Правил содержания общего имущества в поквартирном доме...», утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г № 491 и андартом раскрытия информации...», утверждённым постановлением Правительства РФ от 23 сен- ы 2010 г. N731.
4. Получать от Управляющей организации или Ресурсоснабжающей оргагшзации сведения о со- нии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

4, Порядок контроля исполнения договора

.1. Управляющая организация представляет отчет но утверждённой форме (Приложение 5) о вы­шин условий настоящего договора ежегодно, в течение первого квартала текущего года, по истече- ;аждого года осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом настоящему юру. Отчет представляется путем его размещения в каждом подъезде дома на стендах, располо- .IX на лестничной площадке первого этажа или председателю Совета многоквартирного дома, из- ому общим собранием собственников данного дома.

1. Порядок рассмотрения жалоб, заявлений и обращений

. Управляющая организация обязана рассматривать предложения, заявления и жалобы собствен- ’.ести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. По >товности, но не позднее 10 дней со дня получения письменного заявления собственника инфор- гь его о решении, принятом по заявленному вопросу.

При необходимости получения какой-либо информации от других организаций, Управляющая ация извещает об этом заявителя и окончательный ответ направляет ему в 3-х дневный срок Iлучения такой информации.

1. Цена Договора и порядок расчетов по Договору
   1. Цена договора определяется ежегодно, исходя из общей стоимости указанных в договоре управ­ления услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальных услуг и составляет руб. в 201 году (приложение 2).
   2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников с учётом предложений Управляющей организации; тарифов на услу­ги специализированных организаций - поставщиков услуг жилищно-коммунального комплекса (вывоз ТБО, содержание контейнеров временного хранения ТБО, услуги организаций лифтового хозяйства и др.), на срок не менее чем на двенадцать месяцев.
   3. Плата за жилые помещения в многоквартирном доме установлена в соответствии с перечнем ра­бот и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме, указанных в приложе­нии 2 к настоящему договору, пропорционально доле Собственника в праве общей собственности на жилой дом, исчисленном в квадратных метрах. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт, то размер платы устанавливается в объёме, принятом органом местного самоуправления для жилых поме­щений, находящихся в муниципальной собственности.
   4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, во­доотведение, отопление, электроснабжение. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается ис­ходя из объема потребляемых услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного само­управления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и га­зоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в по­рядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Плата за отопление и горячее водоснабжение подлежит корректировке, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

* 1. При изменении органами местного самоуправления тарифов на водоснабжение, водоотведение стоков, на утилизацию твердых бытовых отходов (ТБО) в период действия настоящего договора, заклю­чения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты - по на­стоящему договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги применяются новые тарифы с момента введения их в действие.
  2. Граждане производят оплату за жилищные и коммунальные услуги ежемесячно до 10 числа ме­сяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации, и ресурсоснаб­жающих организаций.
  3. Прием платежей за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется в отделениях электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих банков, использующих электронные и иные платежные системы и принимающих платежи в пользу управляющей организации.
  4. Неиспользование собственником принадлежащего ему жилого помещения, не освобождает соб­ственника от платы за жилое помещение за предоставленную коммунальную услугу по отоплению при­надлежащего ему жилого помещения.
  5. При временном отсутствии Собственников внесение платы за отдельные виды жилищных и коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом пе­рерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
  6. В случае оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за помещение и коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.
  7. Платежи за заявленные сособственниками услуги и работы, не вошедшие в перечень работ и услуг, производятся после согласования перечня и объемов планируемых услуг и стоимости работ с Управляющей организацией.
  8. При необходимости проведения дополнительных работ или текущего ремонта общего имуще­ства в многоквартирном доме, собственники помещений на общем собрании утверждают виды дополни­тельных работ, сметную стоимость, сроки выполнения работ и принимают решение о передаче данного протокола в администрацию района для принятия решения о предоставлении из бюджета города субси­дий в пределах лимитов финансирования в соответствии с порядком, утвержденным соответствующим постановлением мэра.
  9. Управляющая организация оставляет у себя в качестве вознаграждения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом 10% от сумм, поступивших на расчётный счёт управляющей ком­пании по статье «текущее содержание».
  10. В части отношений по оплате Собственниками ресурсоснабжающим организациям комму­нальных услуг Управляющая организация участвует в расчетах, порядок ведения которых установлен настоящим Договором и договорами, заключаемыми Управляющей организацией с соответствующими 8ресурсоснабжающими организациями.

Собственники имеют право вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений (общего иму­щества) многоквартирного дома и за жилищные и коммунальные услуги частями за прошедший месяц, до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предвари­тельную оплату услуг по содержанию и текущему ремонту жилых помещений (общего имущества) мно­гоквартирного дома, жилищных и коммунальных услуг в счет будущих периодов.

* 1. Собственники возмещают Управляющей организации понесенные расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет Управляющей организации с приложением оправдательных первичных документов бухгалтерского учета, представляемый председателю Совета многоквартирного дома или Собственникам данного дома путём размещения в каждом подъезде дома на стендах, расположенных на лестничной площадке первого этажа.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника, определяется Управ­ляющей организацией от общей суммы понесенных расходов пропорционально доле каждого Собствен­ника на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата Собственниками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющей организацией каждому Собственнику соответствующих счетов.

* 1. Платежи за заявленные Собственниками услуги и работы, не вошедшие в перечень работ и ус­луг, определенный приложением № 2 настоящего Договора, производятся в порядке предварительной оплаты после согласования перечня и объемов планируемых услуг и стоимости работ с Управляющей организацией.

1. Особые условия

В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование, предостав­ляющее жилое помещение по договору социального найма, все положения разделов 2-6 настоящего До­говора действуют в отношении нанимателей (права и обязанности собственника по настоящему Догово­ру возникают также у нанимателей, права и обязанности Управляющей организации возникают также перед нанимателем), за исключением п. 3.1.13, 3.5.2, 3.5.8. При этом муниципальное образование обяза­но уведомить нанимателя по договору социального найма о порядке расчетов, указанных в разделе 6 настоящего Договора. Также оно может поручить нанимателю оплату по п. 6.14 настоящего Договора. При этом Собственник письменно, в 10-тидневный срок извещает Управляющую организацию о возло­жении обязательств по оплате на Нанимателя.

Если размер вносимой нанимателями платы меньше, чем размер платы, установленный Договором, оставшаяся часть платы вносится Собственником в порядке, определенном в разделе 6 настоящего До­говора.

1. Ответственность Сторон
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.
   2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

* возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника виновными дей­ствиями Управляющей организации;
* возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обяза­тельств по договору.
  1. 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 3.3. настоящего Догово­ра.
  2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жи­лищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрирован­ных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников плату, не полученную по настоящему Договору.
  3. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо~, водо­снабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилакти­ческого осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответст­венность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей). Доказательством указанных в этом пункте обстоятельств будет являться акт, составленный Управляющей компанией с участием других собственников многоквартирного дома.
  4. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое по­мещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. 9
  5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного до­ма, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по парамет­рам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содер­жанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.
  6. Собственник несет ответственность за принятие решения об установлении размера платы за со­держание и ремонт, не позволяющего обеспечить надлежащее техническое и санитарное состояние об­щего имущества.
  7. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возник­новение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имуществен­ную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

1. Срок действия Договора
   1. Настоящий Договор заключен на период 5 (пять) лет и вступает в силу с момента принятия ре­шения общего собрания Собственников об утверждении договора управления (дата подписания Прото­кола общего собрания)..
   2. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за один месяц до окон­чания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях, за исключением п.6.1 настоящего договора.
2. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров
   1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, собственник и Управляющая организация разрешаются в претензионном порядке. Все претензии по выполнению усло­вий настоящего договора должны оформляться Сторонами в письменной форме и направляться контр­агенту письхмом или вручаться лично под расписку.
   2. В случае если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.
   3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собст­венников помещений в многоквартирном доме.
   4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обяза­тельные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.
   5. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на по­мещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. Новый Собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.
   6. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке в случаях:

* расторжения договора с Управляющей организацией по инициативе общего собрания собственни­ков помещений многоквартирного дома в случае не выполнения Управляющей организаций условий настоящего Договора с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 30 дней;
* ликвидации Управляющей организации;
* по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.
  1. 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. Управляющая организация обязана при­нять участие в составлении акта о техническом состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

1. Заключительные положения
   1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятству­ют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
   2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник за­ключил договор управления домом.
   3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу которые хранятся один в управляющей организации, один у собственников. Один экземпляр выдается под роспись уполномоченному лицу (органу) общим собранием собственников в случае его наличия.

10

11 .4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в пись­менной форме.

12. Подписи Сторон

ООО УК «эко плюс»

630001,т. Новосибирск, ул. Д.Ковальчук, 12  
ИНН 5402534918, КПП 540201001

р/сч. 40702810450000000911

ОАО «НОМОС-БАНК-Сибирь»  
г. Новосибирск

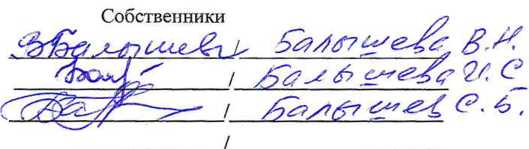
к/сч. 30101810500000000897

БИК 045004897

ОКВЭД: 70.32

ОГРН: 1025400003420

Тел. 249-50-05, факс: (383) 220-57-15



N



Приложение 1

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГКВАРТИРНОМ ДОМЕ

|  |  |
| --- | --- |
| №  п/п | Наименование объекта |
| 1. | Земельный участок |
| 2. | Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные пере­крытия. |
| 5. | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки( за исключением площадей, где установленыперегородки), лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, балконы, лоджии, тер­расы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения много­квартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме. |
| 4. | Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механиче­ское, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. |
| 5. | Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке. |

Приложение 3

Перечень

работ, входящих в плату за ремонт жилья (текущий ремонт, необходимость устанавливается голосованием и утверждением тарифов на ремонт)

1. Фундаменты:

заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устра­нение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;

восстановление поврежденных локальных участков гидроизоляции фундаментов;

усиление фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);

смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов; 11

* ремонт вентиляционных продухов;
* ремонт отмостки;
* восстановление приямков, входов в подвалы.

1. Стены и фасады:

заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен; герметиза­ция стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и пане­лей;

* заделка отверстий, гнезд, борозд;
* восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;
* утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;

1. Перекрытия:

* частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий участков меж- дубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки и стяжки; асегхтирование и противопожарная защита деревянных конструкций;
* заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
* заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
* утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

1. Крыши:

* усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки; анти­септическая и .противопожарная защита деревянных конструкций;

все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конст­рукциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;

* ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по техноло­гии заводов-изготовителей;
* замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, уст­ройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;
* восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов:
* ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;
* ремонт слуховых окон и выходов на крыши;
* оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

1. Оконные и дверные заполнения:

* смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; установка доводчиков пружин, упоров и пр.;

1. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

* заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок; замена отдельных ступеней, проступей, подступенков; частичная замена и укрепление металлических перил; то же, элементов деревянных лест­ниц;
* заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восста­новление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток;
* восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;
* устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над вхо­дами в подвал.

1. Внутренняя отделка:

* восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов кера­мической и другой плиткой отдельными участками;
* все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), служебных квартирах, а таюке в квартирах после ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет).

1. Центральное отопление:

* смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулиро­вочной арматуры в местах общего пользования;
* установка (при необходимости) воздушных кранов; утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов в местах общего пользования;

12 ~ гидравлические испытания систем;

* восстановление разрушенной тепловой изоляции.

1. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

* уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теп­лоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;
* утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;
* замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;

1. Электроснабжение и электротехнические устройства:

* замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир;
* замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки); замена светильников в местах общего пользования;
* замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно­распределительных устройств, щитов при возникновении аварийных ситуаций;
* замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий.

1. Вентиляция:

* смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;

1. Специальные общедомовые технические устройства\*:

* общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей);
* системы дымоудаления и пожаротушения; переговорно-замочные устройства; лифты;
* автоматизированные тепловые пункты;
* узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;
* системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудова­нием.

16. Внешнее благоустройство:

* ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных до­рожек и площадок, отмосток по периметру здания;
* устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;
* замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортив­ных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

Приложение 4

Перечень

дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителя

1. Сантехнические работы:

* устранение засоров канализации в квартире (кроме коммунальных);
* прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стожа;
* смена вентильной головки кранов смесителей;
* смена смесителя для умывальника;
* то же, для ванн с гибким шлангом;
* замена умывальников, моек, раковин, полотенцесушилок;
* ремонт смывного бачка со сменой устройств;
* установка запорной арматуры к смывному бачку; замена смывного бачка; замена унитазов всех видов;
* смена смывной трубы; \*
* установка кронштейнов под санитарные приборы; восстановление гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах.

1. Электромонтажные работы:

* смена неисправного выключателя для открытой проводки; то же, штепсельной розетки;
* смена выключателя для скрытой проводки с пробивкой гнезд; то же, штепсельной розетки;
* смена неисправного потолочного или стенного патрона; демонтаж щитка со счетчиком; установка щитка для электросчетчика; установка однофазного электросчетчика; прокладка электропроводки;
* ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в комму­нальных квартирах);
* снятие неисправных выключателей или переключателей; замена электрических и газовых плит. 13

Приложение 5

ОТЧЕТ

о работах (услугах), выполненных (оказанных) при осуществлении деятельности по содержа­нию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, управле­нию многоквартирным домом, расположенного по адресу г. Новосибирск, ул. ,

дом №

в течение (указывается отчетный период)

управляющая организация ООО УК «ЭКО Плюс»

Площадь дома (м. кв.)

Количество/ площадь квартир \_\_\_\_/

Количество/площадь нежилых помещений (находящихся в собственности юр (физ.)

лиц)

Количество зарегистрированных граждан

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид услуги | Долг по платежам на начало отчетного периода | Начислено | Оплачено | Долг по плате­жам на конец от­четного периода | Затраты  руб |
| Содержание жилья и текущий ремонт |  |  |  |  |  |
| Капитальный ремонт |  |  |  |  |  |

Раздел 1. Текущий ремонт' и благоустройство

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование работ | Ед.изм. | Объем | Сумма,  руб. |
| ВСЕГО |  |  |  |  |
| 1.1. | (расшифровка по видам работ) |  |  |  |

Раздел 2. Капитальный ремонт

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование работ | Ед.изм. | Объем | Сумма,  руб. |
| ВСЕГО |  |  |  |  |
| 2.1.  2.2.... | (рсшифровка по видам работ) |  |  |  |

14