

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Уссурийск

1 мая 2015 г.

Собственник помещения (жилого, нежилого), расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Уссурийск, ул. Краснознаменная, дом № 155 (далее многоквартирный дом) в лице председателя многоквартирного дома-Совета дома – Совета дома, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Гранат-1», в лице директора Кобышевой Татьяны Викторовны, именуемое далее «Управляющая организация», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом (далее Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственности жилищными и коммунальными услугами.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома от «23» февраля 2015 г.

1.3. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация в порядке и на условиях, установленных общим собранием.

1.5. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Приморского края, регулирующими жилищные отношения.

1.6. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражены в Акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение 1).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг Собственнику (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Собственник выплачивает Управляющей компании вознаграждение в соответствии с условиями настоящего Договора (услуги по управлению).

2.3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Собственнику, приведен в Приложении 2.

Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с изменением законодательства путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, составленного в 2-х экземплярах и подписанного Сторонами.

2.4. В случае, если Собственниками принято решение о проведении капитального ремонта за счет дополнительных средств, взаимоотношения между Управляющей организацией и Собственниками регулируются отдельным договором, с учетом услуг Управляющей организации.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2. Обязанности Собственника:

3.2.1. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.2.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.3. Своевременно в порядке, установленном данным договором, оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.2.4. Собственники обязуются оплачивать объем коммунальных услуг (горячее, холодное водоснабжение, электроснабжение) на общедомовые нужды пропорционально размеру площади помещений, принадлежащей собственникам жилых и нежилых помещений.

3.2.5. Обеспечивать доступ в принадлежащее(ие) на праве собственности помещение(я) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.6. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.7. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.8. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять Управляющей организации в установленные сроки или в заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний представителей Управляющей

организации.

3.2.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования в установленном законом порядке. При обнаружении случаев

3.2.10. переоборудования инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией Собственники обязаны произвести восстановление инженерных сетей за счет собственных средства, а в случае причинения ущерба, в результате несогласованных действий, возместить ущерб за счет собственных средств.

3.2.11. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.2.12. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора, при условии добросовестного выполнения Управляющей организации своих обязательств.

3.2.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

Иное лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.2.12. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством.

3.3.2. Организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354:

а) заключать от имени Собственника договоры с организациями - поставщиками коммунальных услуг;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) устанавливать исполнения подрядчиком соответствующих актов.

3.3.3. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 23.09.2003 г. № 170 в пределах денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома:

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с

подрядчиками договорам;

г) подготавливать и представлять Собственнику предложения: о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения, за счет дополнительного сбора, на основании решения собственников многоквартирного дома;

д) осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

е) обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома, тел. аварийной службы - т. 8-924-334-04-24; 35-35-56; режим работы: с понедельника по пятницу с 17-00 часов до 08-00 часов; в выходные и праздничные дни - круглосуточно;

ж) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

з) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.3.4. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.3.5. Обеспечивать Собственника информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.3.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.3.7. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.8. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.3.9. Информировать Собственника в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.3.10. Ежегодно знакомить с перечнем работ и услуг (в случае их изменения), уполномоченного представителя Собственника, в течение 10 рабочих дней после установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

3.3.11. Ежегодно размещать на официальном сайте reformagkh расшифровку тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества в течение 30 дней после установления (изменения) тарифа.

3.3.12. Представлять Собственникам (председателю Совета МКД) отчеты о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.13. Выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника. Указания Собственника должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными, в пределах средств, имеющихся на лицевом счете многоквартирного дома.

3.3.14. В случае использования общего имущества для размещения рекламных конструкций, направлять 70 % фактически полученных денежных средств на лицевой счет МКД.

3.3.15. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

4.1.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

4.1.3. В установленном порядке требовать: возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.1.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Знакомиться с договорами, заключенными в целях реализации настоящего Договора Управляющей организацией.

4.1.6. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.7. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 10 дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

4.1.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.9. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.1.10. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Управляющей организации в тридцатидневный срок представлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.1.11. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

4.1.12. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. Включать в стоимость выполнения работ подрядными организациями собственные затраты в размере 10% от стоимости подрядных работ.

4.2.3. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

4.2.4. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.5. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.6. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду жилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды, предоставлять места для размещения рекламы.

Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

4.2.7. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.2.8. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.9. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.10. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.11. В случае непредставления Собственником или Нанимателями с 20 по 25 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг, начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд.

4.2.12. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.13. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.14. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

4.2.15. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.2.16. 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

5.2. Собственник несет ответственность:

5.2.1. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора; за ущерб, причиненный Управляющей организацией, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

5.2.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.2.3. За убытки, причиненные Управляющей организации, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.2.4. За переоборудования инженерных сетей без согласия с Управляющей организацией (изменение схемы инженерных сетей, добавление количества обогревательных приборов, подключение электротитанов и т.д.);

5.2.5. Использовать персональные данные Собственника (Нанимателя) жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме для участия в судах по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги с правом передачи их третьим лицам (вычислительный центр) для открытия и ведения лицевого счета, выполнения начислений и изготовления квитанций по оплате за жилое помещение. Заключение настоящего Договора Собственником (Нанимателем) признается согласием Собственника (Нанимателя) жилого помещения в многоквартирном доме на обработку его персональных данных третьими лицами.

5.3. Управляющая организация несет ответственность: по сделкам, совершенным управляющей организацией со сторонними организациями; за организацию и несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

5.4. Управляющая компания не несет ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества вследствие недостатка денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома и в случае непринятия собственниками решения о порядке и размерах дополнительного сбора средств для выполнения всех необходимых видов работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственникам (Нанимателям) из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками (Нанимателями) своих обязательств.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренные Приложениями № 2 к настоящему Договору, и дополнительные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает: плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

По решению общего собрания, Собственники могут принять решение о начислении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающими организациями (поставщиками коммунальных услуг), а также внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, непосредственно поставляющими данную коммунальную услугу.

7.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации, в размере обеспечивающем выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и устанавливается на срок не менее одного года, - на 2015 год - 16,34 руб/м²

7.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых 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. В случае, если Собственники не приняли решение на общем собрании о размере платы за содержание и текущий ремонт по предложению Управляющей организации, либо такое собрание не проводили или управляющая компания и собственники не пришли к общему мнению о размере тарифа, тариф устанавливается на уровне существующего за прошедший год.

7.4. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющей организации.

7.5. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

7.6. Вознаграждение Управляющей организации (плата за управление многоквартирным домом) составляет 3,30 руб.

7.7. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7.8. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

7.9. Условия отсрочки или рассрочки оплаты (в том числе погашения задолженности по оплате) согласовывается с Управляющей организацией. Управляющая организация, при наличии финансовой возможности имеет право, по своему усмотрению предоставлять отсрочку (или рассрочку) оплаты задолженности за коммунальные услуги.

8. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

8.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя:

8.1.1. Представление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

8.1.2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от Собственников.

8.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему договору осуществляется Собственником самостоятельно и (или) ревизионной группой (комиссией), созданной из числа собственников.

8.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

8.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

8.3.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

8.3.3. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

8.3.4. Снижение количества жалоб Собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

8.3.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

8.3.6. Своевременность и регулярность представляемых Собственникам планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.

8.4. Недостатки, выявленные Собственником или ревизионной группой, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

Управляющая организации в течение 10 календарных дней с момента получения акта вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственников с участием своего представителя.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. При неурегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор заключен на 5 лет.

10.3. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством.

10.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

10.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

10.6. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору с обязательным уведомлением об этом Управляющей организации не позднее чем за 60 дней.

10.7. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом Собственников не позднее чем за 30 дней

10.8. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения.

12. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Гранат-1»
Почтовый адрес: 692525, г. Уссурийск,
ул. Амурская, 53
ИНН 2511061102 КПП 251101001
р/с 40702810300610000355
к/с 30101810200000000803
ОАО СКБ ПРИМОРЬЯ «ПРИМСОЦБАНК»
БИК 040507803 ОГРН 1082511003068

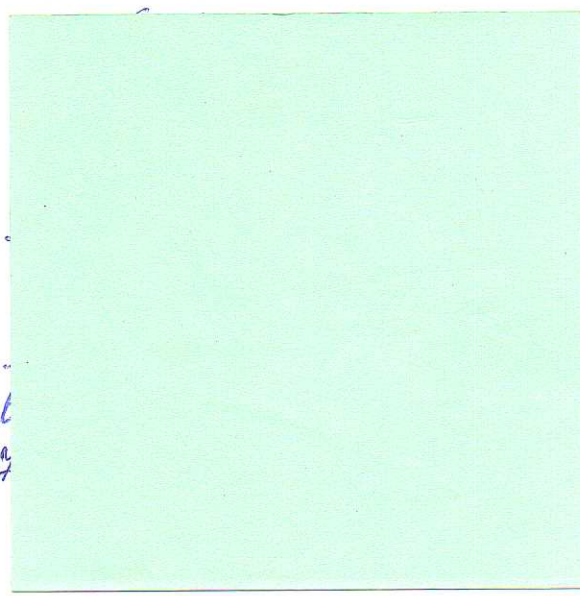
Собственник:

Адрес: _____

паспортные данные: _____


Т.В. Коньшева





I. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (характеристика, состояние)

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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) и 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. Крыши.
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. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).
6. Элементы озеленения и благоустройства.
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в границах балансовой и эксплуатационной, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. МАФ - Малые архитектурные формы (качели, качалки, горки, и т.д.), покрытие тротуаров, брусчатка, ограждения, шлагбаумы, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
9. Внутридомовые инженерные системы отопления, холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного 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 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

Подробная характеристика и состояние общего имущества отражены в акте технического состояния многоквартирного дома.

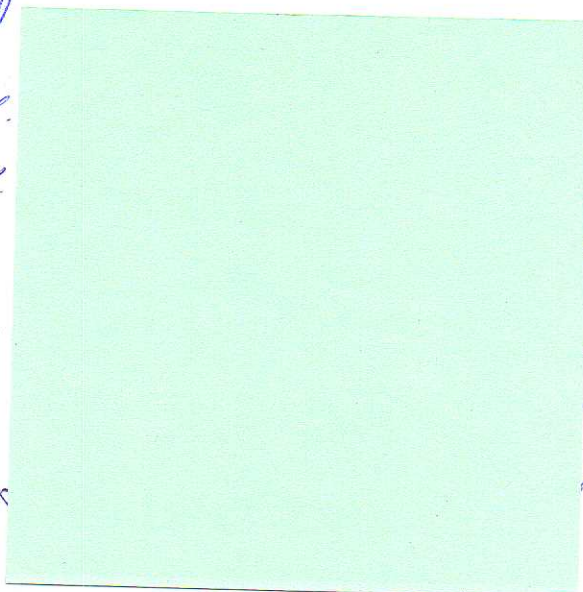
Директор ООО «Гранат-1»

Т.В. Конышева

Собственник:



- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.



Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

1. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

1.1. Осмотр общего имущества:

- 1.1.1. Осмотр вентиляционных каналов, шахт - 1 раз в год;
- 1.1.2. Осмотр системы холодного водоснабжения, водоотведения – 1 раз в год;
- Осмотр, очистка регулирующих кранов вентилей, задвижек – 1 раз в год;
 - Устранение течи в водопроводах – по мере необходимости;
 - Прочистка канализационного лежачка – сезонная – осенью;
 - Устранение засоров в стояках – по мере необходимости;
- 1.1.3. Осмотр системы центрального отопления – 1 раз в год;
- Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре – по мере необходимости;
- 1.1.4. Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений - 1 раз в 6 месяцев
- Мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования – по мере необходимости;
- 1.1.5. Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов – 1 раз в квартал;
- 1.1.6. Замеры сопротивления изоляции проводки – 1 раз в три года;
- 1.1.7. Осмотр кровли – 1 раз в 6 месяцев;

Примечание: В процессе осмотра ведется наладка оборудования, и исправляются мелкие дефекты.

1.2. Периодичность и перечень работ по содержанию придомовой территории:

1.2.1. Уборка в зимний период:

- подметание свежеснегавшего снега -1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости;
- подметание территорий в дни без снегопада – по мере необходимости;
- очистка урн от мусора - 1 раз вдвое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

1.2.2. Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками – 5 раз в неделю;
- очистка урн от мусора -1 раз в сутки;
- уборка газонов -1 раз в сутки;

- покос газонов-по мере необходимости,

1.3. Уборка помещений общего пользования в многоквартирном доме.

1.3.1. Комплексная уборка (подметание и мытье полов, влажная протирка панелей, перил, подоконников) — при условии согласования собственниками графика уборки и утверждении в тарифе на содержание общего имущества данный вид услуг

1.4. Сбор и вывоз ТБО.

вывоз бытового мусора - ежедневно,
вывоз крупно-габаритного мусора — 1 раз в неделю.

1.5. Содержание и уход за элементами озеленения, благоустройства.

1.5.1. Покос травы — 2 раза за летне-осенний период.

1.5.2. Формирование кустарников – 1 раз в год;

1.5.3.

1.6. Подготовка к сезонной эксплуатации.

1.6.1. Набивка сальников – 1 раз в год;

1.6.2. Разборка и очистка грязевиков – 1 раз в год;

1.6.3. Консервация системы центрального отопления – 1 раз в год;

1.6.4. Регулировка системы центрального отопления – по мере необходимости;

1.6.5. Промывка системы центрального отопления – 1 раз в год;

1.6.6. Испытание системы центрального отопления– 1 раз в год;

1.6.7. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий– 1 раз в год;

1.6.8. Ликвидация воздушных пробок в системе отопления – при запуске;

1.6.9. Мелкий ремонт теплоизоляции трубопровода – при подготовке к ОЗП;

1.6.10. Ремонт и замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования – по мере необходимости (без стоимости материалов);

1.6.11. Ремонт и укрепление входных дверей – 1 раз в год (без стоимости материалов);

1.7. Аварийное обслуживание – по заявкам

1.8. Дезинсекция (обработка подвала от крыс, блох) – 2 раза в год (весна, осень)

2. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ.*

2.1. Ремонт участков фасада;

2.2. Устранение местных деформаций отмостки и входов в подвалы, ремонт участков цоколя;

2.3. Герметизация стыков межпанельных плит;

2.4. Частичная заделка швов и трещин перекрытий;

2.5. Частичное восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях;

2.6. Усиление, смена, заделка лестниц, крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы;

2.7. Устранение неисправностей мягкой рулонной кровли;

2.8. Мелкий ремонт и восстановление разрушенных участков придомовой территории;

2.9. Ремонт гидроизоляции;

2.10. Смена небольших участков утеплителя до 5м;

- 2.11. Смена небольших участков трубопроводов ЦО, ХВС, канализации до 15 метров по каждой из систем;
- 2.12. Ремонт системы вентиляции;
- 2.13. Ремонт системы холодного водоснабжения;
- 2.14. Ремонт системы бытовой канализации;
- 2.16. Ремонт системы центрального отопления;
- 2.17. Ремонт системы электроснабжения здания;

Примечание.

Объемы текущего ремонта определяются в соответствии с объемами финансирования, заложенными в планах ремонтов на текущий год. Дополнительные работы и дополнительное финансирование осуществляются в соответствии с утвержденными сметами собственниками жилых помещений в многоквартирных домах за счет средств собственников.

Устранение возникающих отдельных неисправностей производится ремонтными службами с момента их обнаружения при периодических осмотрах. При обнаружении неисправностей жильцами, устранение производится ремонтными службами по заявлению жильцов, в письменной форме либо в устной, зарегистрированной в журнале учета заявок.

3. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.

- 4.1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам;
- 4.2. Заключение договоров на холодное водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение;
- 4.3. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате услуг;
- 4.4. Осуществление контроля качества коммунальных услуг;
- 4.5. Диспетчерское обслуживание;
- 4.6. Выдача собственникам помещений в многоквартирных домах различных справок;
- 4.7. Информирование собственников помещений об изменении тарифов;
- 4.8. Подготовка предложений о проведении текущего и/или капитального ремонта в многоквартирных домах.

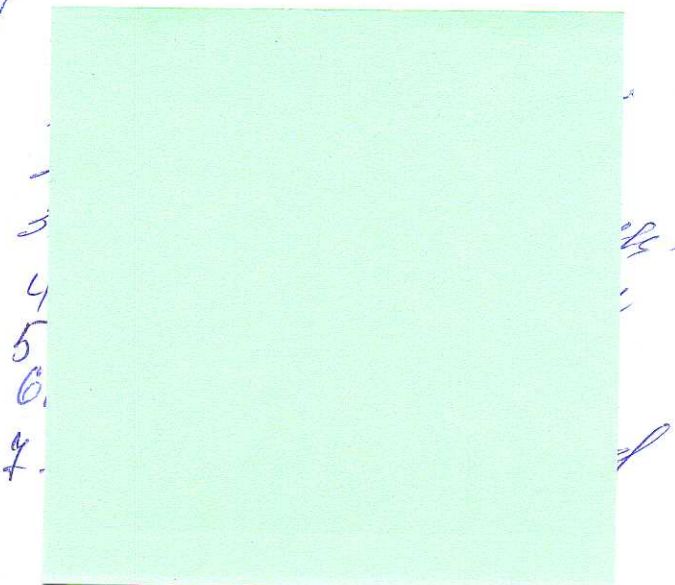
Директор ООО «Гранат-1»

Собственник:



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Т.В. Конишева'.

Т.В. Конишева



Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

1. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

1.1. Осмотр общего имущества:

- 1.1.1. Осмотр вентиляционных каналов, шахт - 1 раз в год;
- 1.1.2. Осмотр системы холодного водоснабжения, водоотведения – 1 раз в год;
- Осмотр, очистка регулирующих кранов вентилей, задвижек – 1 раз в год;
 - Устранение течи в водопроводах – по мере необходимости;
 - Прочистка канализационного лежака – сезонная – осенью;
 - Устранение засоров в стояках – по мере необходимости;
- 1.1.3. Осмотр системы центрального отопления – 1 раз в год;
- Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре – по мере необходимости;
- 1.1.4. Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений - 1 раз в 6 месяцев
- Мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования – по мере необходимости;
- 1.1.5. Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов – 1 раз в квартал;
- 1.1.6. Замеры сопротивления изоляции проводки – 1 раз в три года;
- 1.1.7. Осмотр кровли – 1 раз в 6 месяцев;

Примечание: В процессе осмотра ведется наладка оборудования, и исправляются мелкие дефекты.

1.2. Периодичность и перечень работ по содержанию придомовой территории:

1.2.1. Уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега -1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости;
- подметание территорий в дни без снегопада – по мере необходимости;
- очистка урн от мусора - 1 раз вдвое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

1.2.2. Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками – 5 раз в неделю;
- очистка урн от мусора -1 раз в сутки;
- уборка газонов -1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

I. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (характеристика, состояние)

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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) и 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. Крыши.
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. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).
6. Элементы озеленения и благоустройства.
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в границах балансовой и эксплуатационной, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. МАФ - Малые архитектурные формы (качели, качалки, горки, и т.д.), покрытие тротуаров, брусчатка, ограждения, шлагбаумы, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
9. Внутридомовые инженерные системы отопления, холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.