

Договор
управления многоквартирным домом № _____.

г. Каменск – Шахтинский

«31» 10 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Исток», именуемое в дальнейшем «УК», в лице директора Ковалева Руслана Руслановича, действующего на основании Устава с одной стороны и собственник, либо собственники Приложение № 1 к настоящему Договору в многоквартирном доме по адресу: г.р. Парго Парго, 82
(указывается № дома, микрорайон, наименование улицы, переулка)

с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Цель договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, надлежащего управления, содержания и текущего ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

2. Общие положения.

2.1. Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, определенных с управляющей организацией, на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, протокола общего собрания собственников жилого дома от «11» 10 2018г.

2.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2.3. Настоящий Договор может быть заключен «УК», как с каждым Собственником, так и с множественностью лиц на стороне Собственника.

2.4. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данным многоквартирным домом, в перерывах между общими собраниями органом управления многоквартирным домом является «УК», которая взаимодействует с уполномоченными лицами дома, действующими на основании решения общего собрания собственников.

3. Термины и определения, используемые в Договоре.

3.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Общее имущество - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и включает:

- осмотр общего имущества многоквартирного дома для своевременного выявления его состояния и соответствия требованиям законодательства РФ;
- освещение помещений общего пользования;
- обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, крыши;
- содержание придомовой территории (уборка, благоустройство земельного участка);
- сбор и вывоз ТБО, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организацией и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми встроенными и пристроенными помещениями;
- обеспечение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов.
- управление, организация работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, с использованием в необходимых объемах финансовых средств и включает:

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт общих санитарно - технических систем и оборудования;
- текущий ремонт технических устройств (трансформаторные подстанции, насосы повысители т.д.).

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте на строение, который хранится в УК.

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора, отражены в акте оценки технического состояния, границы придомовой территории определены кадастровой картой земельного участка.

3.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома вложено в Приложении № 2

3.4. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством РФ в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

Границами раздела эксплуатационной ответственности между «УК» и Собственником являются:

- 3.4.1. по водоснабжающим сетям: до первого вентиля после места подсоединения Собственника к общему водоснабжающему стояку, включительно;
- 3.4.2. по канализационным сетям: до первого санитарно-технического прибора Собственника со стороны центрального стояка;
- 3.4.3. по теплоснабжающим сетям: в месте присоединения к общему стояку отопления;
- 3.4.4. по электрическим сетям:
- 3.4.5. при установке счетчиков энергии в этажных щитках и шкафах - на входящих клеммах счетчика эл. энергии. Винтовые соединения на клеммах эл. счетчика обслуживает эксплуатирующая организация;
- 3.4.6. при установке счетчиков энергии в квартирах - на выходящих клеммах защитных и выключающих устройств, установленных в этажных щитках и шкафах. Винтовые соединения (зажимы) крепления отходящих линий проводов обслуживает эксплуатирующая организация.

4. Предмет Договора.

4.1. «УК» действуя по поручению Собственника в его интересах и за его счет, обязуется в пределах выделяемых Собственником денежных средств, собственными силами либо за счет сил и технических средств привлеченных организаций (лиц) обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в жилом доме, надлежащее управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории.

Перечень работ и услуг предоставляемых по настоящему договору указан в Приложении № 2.

Предоставление собственникам коммунальных услуг по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению и газоснабжению согласно решения общего собрания собственников не входит в предмет настоящего договора.

4.2. Собственник обязуется оплачивать услуги «УК» в порядке, установленном п. 6.5 настоящего Договора.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. *Управляющая компания обязуется:*

5.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

5.1.2. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания собственников в жилом доме, обеспечивать надлежащее управление по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и в пределах собранных Собственниками денежных средств.

5.1.3. Поручать в порядке предусмотренном действующем законодательством РФ от имени и за счет Собственника другим лицам выполнение работ и оказание услуг, входящих в предмет настоящего договора, с осуществлением контроля за объёмом, сроками и количеством работ, услуг проведением расчетов с исполнителями за счет средств, полученных в порядке пункта 6.14. настоящего договора.

5.1.4. Вести и хранить полученную по описи 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.

5.1.5. Контролировать проведение технических осмотров подрядными организациями многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотров.

5.1.6. Контролировать разработку планов работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Иные решения по перечню работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников по согласованию с «УК», закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

5.1.7. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

5.1.8. Осуществлять регистрацию и рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пункта 8.2 Договора.

5.1.9. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации, на входных дверях подъездов дома или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

5.1.10. Информировать Собственника через средства массовой информации, на входных дверях подъездов дома или на информационных стендах дома об изменении размеров установленных платежей, не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

5.1.11. Производить начисление платежей, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа следующего за истекшим месяцем.

5.1.12. Производить сбор и обработку установленных настоящим Договором платежей.

5.1.13. Рассматривать все претензии уполномоченного лица Собственника, связанные с исполнением заключенных «УК» Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации. Оплату выполненных работ по договорам с третьими лицами Собственники оплачивают путем безакцептного списания денежных средств с лицевого счета многоквартирного дома

5.1.14. Обеспечить Собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб.

5.1.15. По требованию Собственника выдавать необходимые ему справки установленной формы.

5.1.16. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору не позднее 30 дней с момента вступления его в силу.

5.1.17. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления домом в соответствии с настоящим Договором за прошедший квартал.

5.1.18. Приобретать и производить распределение коммунальных ресурсов (холодная вода, горячая вода электрическая энергия) с целью содержания общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.19. Нести расходы за предоставленные на общедомовые нужды коммунальные ресурсы в части объема превышающего нормативы потребления таких коммунальных ресурсов.

5.2. Управляющая компания вправе:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема собранных средств собственников, а также, поручать сторонним организациям, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2.2. Самостоятельно определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме на основании актов обследования многоквартирного дома в течение срока действия настоящего Договора.

5.2.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к полномочиям «УК».

5.2.4. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность и пени по оплате услуг по настоящему Договору.

5.3. Собственник обязуется:

5.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке нести бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Возмещать «УК» расходы, связанные с исполнением настоящего Договора. Данные расходы включаются в выставляемый «УК» счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным «УК» порядком и условиями Договора.

5.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных настоящим Договором платежей.

5.3.3. Предоставить право «УК» представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

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

5.3.5. Своевременно предоставлять Управлению социальной защиты населения и «УК» сведения о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору.

5.3.6. При смене Собственника, сообщить «УК» Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить «УК» Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.7. Обеспечить доступ в принадлежащие ему помещения представителям «УК», а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля инженерных систем, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

5.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутри домовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с обслуживающими организациями и «УК». 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 обслуживающими организациями и «УК».

5.3.9. Своевременно сообщать «УК» о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг по Договору.

5.3.10. Не осуществлять переоборудование внутриквартирных инженерных сетей без согласования с энергоснабжающими организациями.

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

5.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла и газа.

5.3.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

5.3.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения согласовывать с УК» и строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

5.3.15. В случае возникновения необходимости проведения «УК» не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 5.3.7., 5.3.8., 5.3.9., 5.3.12., 5.3.14. настоящего Договора, проведения капитального ремонта, указанные работы проводятся также за счет Собственника.

5.4. *Собственник имеет право:*

5.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных «УК» в рамках исполнения Договора.

5.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к «УК» с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, газа.

5.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ.

6. Цена и порядок расчетов.

6.1. Собственник по настоящему договору производит оплату денежных средств, которые отражаются на его лицевом счете и используются УК для расчетов между Собственниками многоквартирного жилого дома и привлеченными для обеспечения благоприятных и безопасных условий их проживания специализированными сторонними организациями.

6.2. Сумма за содержание и текущий ремонт в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, работ (услуг), указанным в Приложении № 2.

6.3. Размер средств, собираемый Собственниками на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, принимается на общем собрании Собственников дома с учетом предложений «УК».

6.4 В случае отказа Собственников от принятия на общем собрании в соответствии с предложениями УК суммы платы на содержание и ремонт, то размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифами на оплату жилья и коммунальных услуг, установленными органами местного самоуправления.

6.5. Собственник оплачивает «УК» за организацию работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома указанных в Приложении № 2, управление и сбор средств на лицевой счет Собственника 10% от сумм за содержание и ремонт общего имущества, а также с дополнительно начисленных сумм.

6.6. Сумма оплаты за «управление» печатается отдельной строкой в счете-квитанции, выставяемом «УК». Сбор средств на содержание общего имущества, «УК» организует собственными силами либо путем заключения договоров с организациями производящими прием платежей на территории г. Каменск-Шахтинского. Расходы по сбору средств, Собственники оплачивают путем безакцептного списания денежных средств с лицевого счета многоквартирного жилого дома.

6.7. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого «УК» счета-извещения. В выставяемом «УК» счете-извещении указываются: Фамилия, Имя, Отчество, адрес, банковские реквизиты «УК», размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, предыдущие платежи, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

6.8. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

6.9. В случае изменения стоимости услуг по Договору «УК» производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.10. Срок внесения платежей по настоящему Договору - до 25 числа месяца, следующего за истекшим.

6.11. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются «УК» и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым «УК».

6.12. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании по согласованию с «УК» определяют необходимый объем работ

...), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным «УК» счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

6.13. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника, последний не освобождается от оплаты за услуги по содержанию, ремонту и управлению домом.

6.14. Денежные средства, полученные «УК» от Собственника согласно условий настоящего договора в части предназначенных на оплату услуг для Собственника от имени «УК» организаций, поступают на счет «УК» в режиме заемных средств. По зачислению денег на счет «УК», Собственник в отношении перечисленной суммы приобретает статус Заимодавца, «УК» - Заёмщика. Срок предоставления займа определяется до момента фактического перечисления денег на счет лица, оказавшего услуги для Собственника, когда обязательства «УК», как заемщика по возврату займа, считается исполненным. За время нахождения денег на счетах «УК», она начисляет в пользу Собственника плату за пользование деньгами в размере одного годового процента. Расчет по выплате процентов выполняется один раз в году путем зачета капитализированной суммы в счет оплаты по настоящему договору.

7. Ответственности сторон.

7.1. УК несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств.

7.2. «УК» не несет ответственности и не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в многоквартирном жилом доме;
- использованием собственниками и совместно проживающими лицами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором (в случае отсутствия Уполномоченного представителя, оформленного в установленном порядке);
- аварий, произошедших не по вине УК и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

7.3. УК не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

7.4. УК не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, установленного законодательством, УК не несет ответственности за качество услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

7.5. Ответственность по сделкам, совершенным «УК» со сторонними организациями, самостоятельно несет «УК».

7.6. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, «УК» вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом «УК», и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.

7.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед «УК» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.8. В случае, если Собственник своевременно не уведомил «УК» о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.9. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.10. «УК» несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.11. В случае причинения убытков Собственнику по вине «УК» последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

2. Во всех остальных случаях за нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия.

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.2. Заявления (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в «УК».

8.3. Собственники взаимодействуют с УК по вопросам настоящего договора через уполномоченных представителей, определенных решением общего собрания.

9. Форс-мажор.

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, независящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора.

10.1. Настоящий договор заключен сроком на один год. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.2. Договор может быть расторгнут Собственниками в одностороннем порядке только после полного возмещения «УК» расходов, понесенных ей при исполнении настоящего Договора и завершения финансовых взаиморасчетов между сторонами. Возмещение «УК» расходов производится путем разового предъявления к оплате каждому Собственнику суммы задолженности пропорционально принадлежащей ему площади помещения.

Договор управления, может быть, расторгнут «УК» в одностороннем порядке в случае не исполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

10.3. В случае расторжения Договора «УК» за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать по описи техническую документацию (базы данных) полученную по описи от собственника дома при заключении Договора на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной «УК», одному из 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.

10.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников, с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме, предоставления подтверждающих документов и погашения начисления за предоставленные услуги.

11. Реквизиты сторон.

Управляющая компания:	Собственники:
ООО «Управляющая компания Исток»	
г. Каменск-Шахтинский ул. Сапрыгина 1 «б»	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 К НАСТОЯЩЕМУ
р/с 40702810661000716901	ДОГОВОРУ — РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ
Южный филиал ОАО «Промсвязьбанк»	ПОДПИСАВШИХ ДОГОВОР
г. Волгоград	
к/с 30101810100000000715	
БИК 041806715	
ИНН 6147025750 КПП 614701001	
УИН 066147020906	
КОМПАНИЯ Исток	
ФИО	

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
многоквартирного жилого дома
по адресу пр-т Карла Маркса д. 57.

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг, связанных с содержанием общего имущества в многоквартирном доме.

1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду:

1.1. Придомовая территория:

- 1.1.1. Рыхление снега, уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории ЖФ.
- 1.1.2. Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн.
- 1.1.3. Побелка деревьев и поребриков.
- 1.1.4. Обеспечение исправной работы желобов, водоотводящих труб, водоотводящих канав.

1.2. Инженерные коммуникации:

- 1.2.1. Система отопления: консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей деаэрированной водой, а также остановка и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деаэрированной водой после проведения гидравлических испытаний.
- 1.2.2. Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода, водоотводящих канав (укрепление трубопроводов, желобов, устранение поврежденных воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей).

2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду.

2.1. Строительные конструкции:

- 2.1.1. Кровля: устранение неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2-х процентов от площади кровли независимо от материала кровли.
- 2.1.2. Кровля: ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений).
- 2.1.3. Кровля: утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов дефлекторов.
- 2.1.4. Перекрытия фундаментов и стены подвалов: заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций.
- 2.1.5. Стены: восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя).
- 2.1.6. Фундаменты и стены подвалов: надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций.
- 2.1.7. Полы, стены: заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений.
- 2.1.8. Окна и двери: работы по установке доводчиков, пружин на входных дверях.
- 2.1.9. Окна: остекление МОП, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий.
- 2.1.10. Двери: ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, очистка и покраска входных дверей.

2.2. Инженерные коммуникации:

- 2.2.1. Система отопления: проведение гидропневматической промывки системы без разбора ее элементов со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией и по подготовке системы отопления к отопительному периоду.

2.2.2. Система отопления: гидравлические испытания системы отопления в соответствии с «Правилами технической эксплуатации жилого фонда», а также требованиями технического надзора энергоснабжающей организации и УК.

2.2.3. Система отопления, ГВС, ХВС: ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка разгонка штоков задвижек.

2.2.4. Система отопления, ГВС, ХВС: врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости.

2.2.5. Система отопления, ГВС, ХВС: снятие и установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (наброски дисков задвижек, проверка плотности колец задвижек, плотности закрытия опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе с ведением журнала.

2.2.6. Система отопления, ГВС, ХВС: мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения).

2.2.7. Система отопления, ГВС, ХВС: ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей).

2.2.8. Система отопления: снятие показаний приборов на рамке управления (давление, температура теплоносителя на входе и выходе) с ведением журнала.

2.3. Придомовая территория.

2.3.1. Очистка отмосток от мусора и растительности.

3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года.

3.1. Строительные конструкции:

3.1.1. Фундаменты и стены: заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5% от общей протяженности на доме в год.

3.1.2. Производить осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время не реже 1 раза в месяц, сведения о проверке заносить в специальный журнал.

3.1.3. Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах.

3.2. Инженерные коммуникации:

3.2.1. Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации: проведение технического осмотра систем в технических подвалах.

3.2.2. Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации: открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры.

3.2.3. Канализация: прочистка трубопроводов при их засорении с последующей промывкой.

3.2.4. Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации: ликвидация прорывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка растрескавшихся канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов.

3.2.5. Системы отопления: ремонт приборов отопления в местах общего пользования с последующими гид. испытаниями, замена секции чугунного радиатора.

3.2.6. Системы ГВС, ХВС, канализации: замена аварийных участков трубопроводов (ГВС, ХВС, канализации) в объеме 1 % от общей протяженности системы дома в год.

3.2.7. Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации, вентиляции: проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультации жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием.

3.2.8. Система электроснабжения: ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки т.д.)

3.2.9. Система электроснабжения: ревизия ВРУ.

3.2.10. Система электроснабжения: ревизия, ремонт осветительной электросети МОП.

3.2.11. Система электроснабжения: ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов.

3.2.12. Система электроснабжения: очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора.

3.2.13. Система электроснабжения: осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распределительных шкафах.

3.2.14. Система электроснабжения: надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитов, щитков слаботочных устройств.

3.2.15. Система электроснабжения: снятие показаний электросчетчиков МОП и лифтов с ведением журнала.

3.3. Придомовая территория:

3.3.1. Подметание свежеснеженного снега на асфальтированной придомовой территории.

3.3.2. Подметание асфальтированной территории.

3.3.3. Подсыпка песком придомовой территории (во время гололеда).

3.3.4. Сметание снега со ступеней и площадок.

3.3.5. Перекидывание снега и скол льда (50% асфальтированной территории).

3.3.6. Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора.

3.3.7. Покос травы и очистка граблями газонов.

3.3.8. Очистка от земли, мусора, травы, кюветов, лотков и других водоотводящих устройств, люков, расположенных в пределах придомовой территории.

3.4. МОП:

3.4.1. Входные крыльца: уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора).

3.4.2. Лифты: мытье пола кабины лифта.

3.4.3. Лифты: мытье стен и дверей кабины лифта.

3.4.4. Входные крыльца: очистка приемка с металлической решеткой при входе на лестницу.

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

1. Фундаменты:

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия:

Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

4. Крыши:

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения:

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки:

Усиление, смена, заделка отдельных участков и элементов.

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

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях в других общедомовых вспомогательных помещениях.

Восстановление отделки стен, потолков, полов, отдельными участками.

9. Внутренняя система отопления.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

10. Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях).

Установка, замена, и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов.

11. *Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит).*

Установка, замена и восстановление работоспособности.

12. *Внутренняя система газоснабжения.*

Установка, замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома.

13. *Внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы).*

Замена и восстановление работоспособности.

14. *Специальные общедомовые технические устройства.*

замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти.

15. *Внешнее благоустройство.*

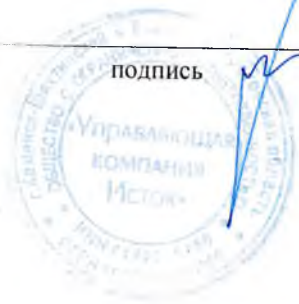
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

16. *Энергосбережение.*

Выполнять мероприятия направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

ООО «Управляющая компания Исток»

подпись



Собственник

приложение № 1 к настоящему договору-реестр собственников, подписавших договор

управления

подпись