

Договор управления многоквартирным домом от 01.01.2009 г.

ООО «Жилищная управляющая компания «Антей» (ООО ЖУК «Антей») в лице Генерального директора Тихоненко Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «УК», и ООО «Вымпел» в лице Генерального директора Бицура Андрея Николаевича, действующей на основании Устава, являющееся собственником жилых помещений (далее «Помещение»), расположенных в многоквартирном доме по адресу: г. Чита, ул. Новобульварная, д. 34 (далее «Дом»), именуемое в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Собственник поручает, а УК обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлять коммунальные услуги (электроснабжение, теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение) Собственнику помещения в данном Доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 1.2. Состав общего имущества дома - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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.
- 1.3. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, обеспечению работоспособности.
- 1.4. Перечень услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома установлен в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора. Данный перечень может быть изменён по решению общего собрания собственников помещений дома в порядке, установленном жилищным законодательством.

2. Права и обязанности сторон

2.1. УК обязуется:

- 2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы, указанные в п. 1.1 настоящего договора, самостоятельно или с привлечением иных лиц (далее «Сторонние организации»), имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством, путём заключения соответствующих договоров. При условии привлечения сторонних организаций осуществлять контроль за качеством, объёмом и сроками выполнения работ и услуг.
- 2.1.2. Обеспечивать Собственника коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объёме, соответствующем установленным нормативам потребления.
- 2.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в доме.
- 2.1.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
- 2.1.5. Систематически проводить технические осмотры дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
- 2.1.6. Представлять интересы Собственника во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.
- 2.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 6.2 и 6.3 договора.
- 2.1.8. Обеспечить Собственника помещений информацией о телефонах аварийных служб.
- 2.1.9. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома, в рамках договора.
- 2.1.10. Предоставлять отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего года.
- 2.1.11. Производить начисление, сбор и перерасчёт платежей, установленных в разделе 3 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа текущего месяца.
- 2.1.12. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании собственников дома по согласованию с УК, оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору за подписью обеих сторон.
- 2.1.13. 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. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных УК сделок в рамках исполнения договора.

2.1.14. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.

2.2. УК вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, оказания услуг по управлению домом.

2.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещении по заявке Собственника.

2.2.3. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещении, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории г. Читы нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления собственником сведений о показаниях приборов учета.

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

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

2.2.6. Прекращать предоставление услуг и выполнение работ по договору в случае просрочки Собственника оплаты более двух месяцев или нарушения иных требований раздела 3 договора.

2.2.7. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг, работ в рамках договора.

2.2.8. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений.

2.2.9. Предоставлять в пользование часть общего имущества дома иным лицам по решению собственников помещений в доме, принятому на общем собрании таких собственников, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

2.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям УК.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по договору услуги и работы. 2.3.2. Организовывать вывоз крупногабаритных и строительных отходов своим транспортом и за свой счёт.

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

2.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям УК, иных организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание дома, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества дома и работ по ликвидации аварий.

2.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутримодульной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с 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 УК.

2.3.6. Своевременно сообщать УК о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Владельцу услуг, выполнению работ в рамках договора.

2.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с УК.

2.3.8. 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 с УК.

2.3.9. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Читы в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

2.3.10. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

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

2.3.12. Представлять УК в установленные сроки показания приборов учета.

2.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

2.3.14. 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. 2.3.3-2.3.8, п. 2.3.10, п. 2.3.11, п. 2.3.13 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

2.3.15. Ознакомить всех лиц, находящихся в помещении либо использующих помещение, с условиями договора.

2.3.16. Своевременно представлять УК сведения:

- о количестве лиц, проживающих в помещении;
- о смене собственника помещения и дате вступления нового собственника в свои права, представив УК соответствующие документы.

2.3.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Пользоваться общим имуществом дома.

2.4.2. Проверять объёмы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

2.4.3. Требовать от УК устранения выявленных дефектов в общем имуществе дома и проверять полноту и своевременность их устранения.

2.4.4. Требовать от УК возмещения в полном объёме причинённых убытков из-за невыполнения либо ненадлежащего выполнения УК своих обязанностей по договору в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством.

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

2.4.6. Требовать в установленном порядке от УК перерасчета платежей по договору в связи с оказанием услуг, выполнением работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.4.7. Принимать участие в разработке УК плана работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Забайкальского края, городского округа «Город Чита» применительно к настоящему договору.

3. Цена и порядок расчетов

3.1. Владелец производит оплату в рамках договора за следующие услуги, работы:

- коммунальные услуги (электроснабжение, отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);

- содержание общего имущества многоквартирного дома;

- ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- управление многоквартирным домом.

3.2. Размер платы за услуги и работы, указанные в п. 3.1, рассчитывается исходя из тарифов, установленных уполномоченными органами местного самоуправления г. Читы, органами государственной власти.

При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органом местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.5. Оплата Собственником оказанных услуг, выполненных работ по договору осуществляется на основании выставляемого УК счета. В выставленном счете указываются: размер оплаты оказанных услуг, выполненных работ, размер потерь за энергоснабжение и тепловую энергию в горячей воде, сумма задолженности Владельца по оплате оказанных услуг, выполненных работ за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.

3.6. В случае изменения органом местного самоуправления в установленном порядке размера платы работ, услуг по договору УК производит перерасчет со дня вступления изменений в силу без дополнительного согласования.

3.7. Срок внесения платежей – до 15 числа месяца, следующего за истекшим, на основании счета на оплату.

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

3.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают 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, услуг, 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.

3.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника по отдельному договору. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений УК о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права

собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

3.11. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за услуги, работы по договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Читы.

4. Ответственность сторон

4.1. УК несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

4.2. УК не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

4.3. Ответственность по сделкам, совершенным УК со сторонними организациями, самостоятельно несет УК.

4.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 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 выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом УК, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 3 договора.

4.5. 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.

4.6. В случае если Собственник своевременно не уведомил УК о новом Собственнике и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

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

4.8. УК несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг, выполненных работ нормативным актам органов местного самоуправления, органов государственной власти РФ, субъектов РФ (ЖК РФ, Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

4.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине УК последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома УК 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.

4.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Срок действия договора

5.1. Договор заключен на срок: 1 год. Начало действия договора с 01.01.2009 г.

5.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения УК собственниками многоквартирного дома за два месяца до даты расторжения.

5.3. В случае расторжения договора УК за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора передает техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, 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.

5.4. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.

5.5. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6. Заключительные положения.

6.1. 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.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются сторонами в письменном виде.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, УК не рассматривает.

7. Реквизиты и подписи сторон

«УК»

«СОБСТВЕННИК»

ООО «Жилищная управляющая компания «Антей»

ООО «Вымпел»

Адрес: г. Чита, ул. Новобульварная, д. 34 офис 9

Адрес: г. Чита, ул. Ленина, д. 77а

ОГРН: 1067536042694

ИНН: 7536070066

КПП: 753601001

ИНН: 7536050750

р/с.: 40702810617000000125
в Филиале «Азиатско-Тихоокеанский
Банк (ОАО) г. Чита
БИК 047601789
к/с 30101810500000000789

р/с.: 40702810323001500940
в Филиале ОАО ВТБ в г. Чите

БИК 047601733
к/с 30101810200000000733

Телефон: 44-06-70

Телефон: 35-88-88

Генеральный директор

Генеральный директор



Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
г. Чита, ул. Новобульварная, д. 34

I. Перечень работ по содержанию общего имущества дома

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

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.) в местах общего пользования.

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

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

1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.5. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

1.6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

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

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.3. Ремонт просевших отмосток.

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

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

3.2. Утепление чердачных перекрытий.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

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

3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.7. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.8. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Устранение течи кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.

4.3. Уплотнение стенов в общедомовых инженерных сетях.

4.4. Прочистка общедомовой канализации.

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

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

4.7. Проверка канализационных вытяжек.

4.8. Мелкий ремонт изоляции.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции.

5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

5.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.5. Удаление с крыш снега и наледей.

5.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5.7. Уборка и очистка придомовой территории.

5.8. Уборка вспомогательных помещений.

5.9. Дератизация, дезинфекция подвалов.

5.10. Посыпка территорий песком в зимнее время.

5.11. Прочистка вентиляционных каналов.

II. Перечень работ по текущему ремонту
общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
13. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Генеральный директор
ООО ЖУК «Антей»



Генеральный директор

ООО «Вымпел» / А.Н. Бицура

