

ДОГОВОР № 24/100

ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Гай

«21» авг. 2009 год

Собственник помещений в многоквартирном доме _____

по адресу: 37 _____ именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны и ООО «Домоуправление-3» в лице директора Н. Г. Тикана, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим договором, Заказчик передает Управляющей организации права по управлению общим имуществом в многоквартирном доме, в целях оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в жилом многоквартирном доме, организации обеспечения коммунальными услугами через внутридомовые сети собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам. Перечень общего имущества в многоквартирном доме и границы эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и жилыми помещениями определен в Постановлении Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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».

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы,
- лифты, лифтовые и иные шахты,
- коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы),
- 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. Заказчик передает Управляющей организации исполнение следующих функций по управлению:

- принятие решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, ведение технической документации соответствующего многоквартирного дома,
- обеспечение снабжения через внутридомовые сети домовладельцев жилищными и коммунальными услугами (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение);
- организация сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- выдача домовладельцам расчетных документов за оказываемые услуги,
- организация работ по ремонту, обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, его инженерного оборудования, санитарному содержанию и благоустройству придомовой территории в объеме собранных средств;
- организация аварийного обслуживания многоквартирного дома и подготовки его к сезонной эксплуатации,
- организация вывоза твердых бытовых отходов,
- организация технического обслуживания лифтов, если таковые имеются в многоквартирном доме.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Заказчик обязан:

2.1.1 Совместно с другими собственниками определить уполномоченного представителя собственников в многоквартирном доме (старшего по дому) для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом, утверждения планов текущего ремонта.

2.1.2 Оплатить коммунальные услуги исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и оборудовании отдельных помещений индивидуальными приборами учета размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом

помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета, определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.3. Оплатить оказанные ему услуги и выполненные работы в сроки и в порядке, которые указаны в договоре. Оплата оказанных услуг производится до 15 числа месяца, следующего за отчетным. В случае нарушений сроков оплаты Управляющая организация вправе применить к должникам меры ответственности, в соответствии со ст. 155 Жилищного Кодекса РФ (начислить пени).

2.1.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- обеспечить сохранность жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования;
- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- выносить пищевые и бытовые отходы в специализированный транспорт, согласно графика вывоза ТБО;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- экономно расходовать воду и тепловую энергию;
- следить за исправностью и постоянным закрытием входных дверей в подъезд;
- содержание кошек и собак в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и Правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах;
- обеспечить устранение за свой счет повреждения жилого дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика либо других лиц, совместно с ним проживающих;
- при повторном подключении после прекращения отпуска коммунальных услуг (задержка оплаты свыше шести месяцев), Заказчик оплачивает стоимость восстановительных работ;
- производить за счет собственных средств текущий (не реже одного раза в 5 лет) и капитальный ремонт занимаемого жилого помещения;
- обеспечить свободный доступ в занимаемое жилое и подвальное помещения к внутреннему инженерному оборудованию в любое время суток должностных лиц Управляющей организации, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения;
- содержать занимаемое жилое помещение с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности и не допускать хранения взрывоопасных веществ, загрязняющих воздух, влияющих на общее содержание строения;
- незамедлительно сообщать Исполнителю об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях.

2.1.5. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Управляющей организации:

- не переоборудовать (переустроить и перепланировать) жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- 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;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения.

2.1.6. Заказчик обязуется выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством, действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Своевременно (за 5 календарных дней) информировать население, проживающее в обслуживаемом жилищном фонде, и других получателей услуг по данному договору о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, теплоснабжение).

2.2.2. Обеспечивать сохранность жилищного фонда, его инженерных сетей, на уровне не ниже зафиксированного на момент заключения настоящего договора.

2.2.3. Вести по установленной форме учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию и ремонту жилищного фонда и придомовых территорий.

2.2.4. В течение 10 дней с момента заключения настоящего договора довести до сведения всех собственников информацию, что данный жилищный фонд и прилегающие территории переданы в управление Управляющей организации с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб.

2.2.5. Привлекать для выполнения подрядных работ только организации, имеющие лицензии на соответствующие виды работ.

2.2.6. Организовать обеспечение через внутридомовые сети Заказчику коммунальные услуги (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение), согласно норм действующего законодательства РФ.

2.2.7. Принимать меры по обеспечению функционирования всех систем санитарно-технического и инженерного оборудования (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.8. Обеспечить обслуживание и текущий ремонт мест общего пользования Заказчика с выполнением работ, стоимость которых входит в оплату содержания и текущего ремонта мест общего пользования. Перечень работ по содержанию мест общего пользования указан в приложении № 1 к настоящему договору.

Перечень работ по текущему ремонту мест общего пользования указан в приложении № 2 к настоящему договору.

2.2.9. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.10. Обеспечить текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с нормами и утвержденным с собственниками многоквартирного дома, планом, в пределах полученных от собственников жилых помещений средств.

2.2.11. Информировать Собственника о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества дома.

2.2.12. Организовывать проведение капитального ремонта общего имущества дома по решению общего собрания собственников, при условии его финансирования, в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3. Управляющая организация обязуется самостоятельно:

- своевременно ставить в известность Заказчика об изменении ставок оплаты за содержание, текущий ремонт дома, а также об изменении тарифов на коммунальные услуги и услуги по вывозу ТБО и обслуживанию лифтов,

- осуществлять начисление платы и прием платежей за содержание мест общего пользования, текущий и капитальный ремонт и коммунальные услуги, с учетом имеющихся у Заказчика льгот и предоставленных жилищных субсидий, открытие и ведение лицевых счетов, ведение домовой книги, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о регистрации по месту жительства.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Заказчик имеет право:

3.1.1. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего договора.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения порученных ему работ и численность необходимого для этого персонала.

3.2.2. Привлекать по своему усмотрению подрядчиков, имеющих лицензию на осуществление соответствующих видов деятельности, для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий либо осуществлять работы собственными силами.

3.2.3. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения домовладельцами обязательств по платежам, и иных убытков, причиненных домовладельцами из-за невыполнения условий настоящего договора (вплоть до продажи квартиры за долги с аукциона), на основании действующего законодательства РФ.

3.2.4. В случаях возникновения аварийных ситуаций в помещениях, находящихся в собственности домовладельцев, грозящих повреждением имуществу других домовладельцев (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания домовладельцев в момент аварии), ликвидировать ее собственными (или иными) и всеми возможными средствами.

3.2.5. В случае проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома без регистрации и фиксации данного факта (актом), при отсутствии приборов учета в данном жилом помещении, Управляющая организация имеет право доначислить плату за потребленные энергоресурсы из расчета норм потребления.

3.2.6. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электросетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, произвести перерасчет платы за потребленные без надлежащего учета, коммунальные услуги за 6 (шесть) месяцев,

