

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

г. Барнаул

« _ » _____ 20__ г.

Собственники (и) жилого помещения (квартиры, части квартиры, комнаты)

№ _____

(фамилия, имя, отчество)

В доме № _____ по улице _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и ООО «Научный городок» в лице директора Старостенко Станислава Анатольевича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания дома и придомовой территории в установленных границах, своевременного ремонта общего имущества многоквартирного дома, иных объектов, являющихся общим имуществом дома, решения вопросов владения, пользования и установленных законодательством пределах распоряжения указанным имуществом, обеспечения коммунальными услугами Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя функции по управлению жилым многоквартирным домом с предоставлением услуг в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частью квартир, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, и иное оборудование обслуживающее более одного помещения в данном доме.

1.3. Техническая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, включает в себя год постройки этажность количество подъездов количество квартир общая площадь кв.м., материал стен материал кровли площадь кровли кв.м. центральное отопление, водоснабжение (холодное и горячее), канализация. Акт технического состояния данного многоквартирного дома находится в управляющей компании.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Общие обязанности собственника и управляющей компании. В своей деятельности «Собственник» и «Управляющая компания» обязаны руководствоваться Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ, а также законами Алтайского края и постановлениями главы города Барнаула в части не противоречащих действующему законодательству и правовыми актами РФ.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Принять в управление жилой многоквартирный дом и обеспечить его сохранность, надлежащее техническое содержание и ремонт в соответствии с перечнем работ и услуг (приложение 1). Работы и услуги, не вошедшие в перечень, выполняются и оплачиваются в соответствии с дополнительным соглашением сторон.

2.1.2. Принимать меры по обеспечению Собственника за плату коммунальными услугами, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение, в соответствии с обязательным соблюдением действующих норм и правил посредством заключения договоров с поставщиками услуг, в том числе на вывоз мусора, антенны.

2.1.3. Вести по установленной форме учет выполненных работ по технической эксплуатации объектов, финансовую и бухгалтерскую документацию.

2.1.4. Принимать все необходимые меры для своевременной ликвидации аварий и повреждений в порядке и сроки, установленные стандартами и нормативной документацией.

2.1.5. Предупреждать Собственника о плановых профилактических перерывах в предоставлении

услуг не позднее, чем за 24 часа путем письменного извещения, а так же в течение трех часов об авариях и сроках ликвидации их последствий (при наличии полных данных о масштабах и причинах аварии).

2.1.6. Производить перерасчет оплаты услуг, связанный со сверхплановыми и аварийными отключениями, а так же по каждому случаю некачественного предоставления услуг на основании актов и в порядке, определенном Постановлением администрации города Барнаула №40 от 16.10.2002г.

2.1.7. Производить начисление платежей Собственникам за Жилищно-коммунальные услуги, выдачу расчетно-платежных документов не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным периодом.

2.1.8. На период длительного отсутствия Собственника (членов его семьи) по его письменному заявлению не начислять либо произвести перерасчет за следующие виды Жилищно-коммунальных услуг горячее водоснабжение, вывоз бытовых отходов, согласно документам, подтверждающим факт отсутствия при условии предварительного письменного уведомления собственником.

2.1.9. Принимать меры к сохранности жилищного фонда, своевременному устранению порывов и неисправностей в системах ресурсоснабжения дома.

2.1.10. Предоставлять ежегодно не позднее 1 апреля следующего за отчетным годом, отчет общему собранию собственников о выполнении настоящего Договора. Отчет предоставляется в виде доклада и должен содержать информацию о полученных доходах и расходах, связанных с выполнением обязательств по настоящему договору.

2.1.11. Предоставлять ежегодно не позднее 15 декабря отчетного года на утверждение общему собранию собственников предложения об объемах услуг и работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества дома на очередной год.

2.1.12. Рассматривать предложения и обоснованные жалобы Собственника, принимать меры по устранению недостатков в установленные нормами и правилами эксплуатации жилищного фонда сроки.

2.1.13. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим российским законодательством.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Требовать с Собственника оплаты выполненных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и коммунальных услуг в соответствии с их объемом и качеством.

2.2.2. Осуществлять контроль за потреблением коммунальных услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования, расположенного в помещении Собственника.

2.2.3. При невнесении либо несвоевременном внесении собственниками помещений платы за коммунальные услуги, текущее содержание и ремонт общего имущества дома, других целевых платежей, установленных решением общего собрания собственников, разрушения и (или) порчи жилого помещения собственниками (членами семьи, нанимателями) не по назначению обращаться в административные и судебные органы.

2.2.4. Вносить предложения о пересмотре размера уплаты за содержание и ремонт жилищного фонда, а так же о планировании текущих ремонтных работ общему собранию собственников дома.

2.2.5. Передавать свои права по обслуживанию Собственника третьему лицу.

2.2.6. Привлекать внебюджетные инвестиции к реализации программ ресурсосбережения, модернизации и восстановления жилищного фонда.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Обеспечивать выполнение условий настоящего Договора.

2.3.2. Бережно относиться к общему имуществу жилого дома и использовать его в соответствии с назначением. Не допускать проведения перепланировок и переоборудования помещений и мест общего пользования дома без разрешительных документов, установленных жилищным законодательством.

2.3.3. Обеспечивать надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

2.3.4. Своевременно и в полном объеме в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем производить оплату.

-за содержание и ремонт общего имущества жилого дома;

-за коммунальные услуги. Размер оплаты утверждается постановлением администрации города Барнаула.

Оплата за услуги по водоснабжению, водоотведению, сбору и вывозу бытовых отходов производится по количеству пользователей этих услуг, оплата за отопление, содержание и ремонт общего имущества - исходя из общей площади принадлежащего помещения.

Дополнительные работы и услуги, не вошедшие в перечень работ по содержанию и ремонту (приложение №1) оплачиваются на основании дополнительного договора между сторонами.

2.3.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ подрядной организации в принадлежащее помещение работникам Управляющей организации для осмотра технического состояния инженерного оборудования помещения, при условии предварительного уведомления Собственника помещения за три дня до начала работ, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно.

2.3.6. Предварительно уведомлять управляющую организацию об изменении условий или режима использования жилого помещения (изменения количества проживающих, в том числе временно выезжающих в последствии на проведение отчислений) возникновении или прекращении права на льготы и субсидии.

2.3.7. Сообщать о сдаче жилого помещения в наем (поднаем), предоставлять данные позволяющие идентифицировать нового пользователя жилого помещения, указывать контактные телефоны собственника и пользователя.

2.3.8. Выносить мусор (пищевые и бытовые отходы) в специально отведенные для этого места и обеспечить их погрузку в контейнеры. Крупногабаритный строительный мусор, мебель и иное крупногабаритное имущество самостоятельно вывозить на полигон бытовых отходов для утилизации либо оплатить предоставление данной услуги в обслуживающую организацию.

2.3.9. Соблюдать правила противопожарной безопасности, не нарушать права иных собственников данного, дома.

2.3.10. Обеспечить беспрепятственный доступ в занимаемое помещение для проведения планово-профилактического осмотра (11110) и планово-профилактического ремонта (ППР) внутриквартирных систем оборудования работников обслуживающей организации имеющих соответствующие удостоверения (при условии предварительного письменного уведомления со стороны обслуживающей организации о начале ППО и ППР на доме).

2.3.11. В указанный работниками обслуживающей организации разумный срок устранять самостоятельно либо с привлечением третьих лиц все замечания в работе инженерного оборудования, электрохозяйства, относящихся к квартире собственника.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1 . Получать услуги установленного качества.

2.4.2. Осуществлять контроль качества предоставляемых услуг и выполняемых работ Управляющей организации.

2.4.3. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

2.4.4. Обращаться в органы государственного надзора и контроля с целью определения соответствия качества произведенных работ стандартам, установленными нормативными документами.

2.4.5. Вносить изменения на общем собрании собственников жилья дома в перечень и объемы работ по текущему содержанию и ремонту общего - имущества дома.

2.4.6. В случае снижения либо не соответствия качественных характеристик предоставляемых услуг требовать от Управляющей организации соразмерного уменьшения оплаты данных услуг.

2.4.7. Требовать перерасчет оплаты за горячее водоснабжение, вывоз бытового мусора за время отсутствия потребителей этих услуг при наличии документа, подтверждающего сроки отсутствия и при предварительном уведомлении Управляющей организации.

2.4.8. Устанавливать за свой счет в принадлежащем помещении приборы учета ресурсов, аттестованные в установленном порядке и своевременно осуществлять их проверку при этом

оплата за коммунальные услуги производится по показаниям этих приборов, при условии приемки их в эксплуатацию заинтересованными службами.

2.5. Собственнику запрещается:

2.5.1. Устанавливать, подключать и использовать без письменного разрешения Управляющей организации электрические приборы, суммарная мощность которых превышает технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, не предусмотренную проектом данного дома, подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, осуществлять самовольный разбор воды из системы отопления.

3. СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

3.1. Стоимость договора складывается из стоимости услуг, предоставляемых непосредственно Управляющей организацией и стоимости услуг, предоставление которых обеспечивает Управляющая организация, заключая для этого договоры с подрядными организациями в соответствии с утвержденным постановлением администрации г.Барнаула перечнем работ и услуг по текущему содержанию и ремонту жилищного фонда.

3.2. Источниками средств Управляющей организации являются: -оплата, собираемая с Собственников и нанимателей за текущее содержание и ремонт жилья в размере, установленном постановлением администрации г.Барнаула №4020 от 23.12.2005г.

-бюджетные средства, предназначенные на возмещение выпадающих доходов от предоставления Собственникам льгот по оплате ЖКУ и жилищных компенсаций (субсидий) при обеспечении установленных законодательством мер при обеспечении установленных законодательством мер социальной защиты граждан.

3.3. Плата Собственника за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

-плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
-плату за коммунальные услуги;

Расчет за услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда производится по цене, утвержденной Постановлением администрации г.Барнаула № 4020 от 23.12.2005г.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется как произведение цены на общую площадь жилого помещения и определяется Администрацией г.Барнаула.

3.4. Размер платы за Жилищно-коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилья может быть изменен на основании, нормативно-правовых актов государственной власти и органов местного самоуправления, при этом вносить в данный договор изменения не требуется.

3.5. Расчет за предоставление коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, отопление, вывоз бытовых отходов), производится по тарифам, установленным органом местного самоуправления. Расчет за потребленные услуги производится Собственником в соответствии с п.2.3.4. настоящего договора.

3.6. Собственнику (члену семьи), которому в соответствии с законодательством РФ предоставлена льгота на оплату жилья и коммунальных услуг в виде скидки в оплате, размеры платы уменьшаются на величину этой скидки.

3.7. Собственнику (члену семьи), которому вышеуказанные льготы предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, уменьшение платы не производится.

3.8. Собственнику (члену жилья), которому в соответствии с законодательством РФ субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются путем перечисления денежных средств на персонализированные социальные счета в банках, размеры платы уменьшению не подлежат.

3.9. При оказании Собственнику услуг (работ) с нарушением качественных характеристик либо не предоставление услуг (работы), выполнение которой в соответствии с настоящим договором Управляющая организация обязана выполнять, производится перерасчет размера подлежащей внесению платы в соответствии с постановлением администрации г.Барнаула №40 от 16.01.2002г.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

4.1. Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в результате ее действия или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

4.2. Управляющая организация несет ответственности за все виды ущерба, возникшего не по ее вине в случае, если она докажет, что ущерб возник не по вине.

4.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за ущерб, причиненный Управляющей организацией, в размере действительного причиненного ущерба.

4.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией с превышением предоставленных ей полномочий или с нарушением установленных для нее ограничений, Управляющая организация несет в полном объеме, принадлежащим ей имуществом, за исключением объектов переданного в управление имущества.

4.5. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они решаются сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров по соглашению сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке.

4.6. Все претензии по выполнению условий настоящего договора предъявляются сторонами в письменной форме и направляются другой стороне заказным письмом или вручаются лично под расписку.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор заключен сроком на три года с момента подписания договора.

5.2. Договор вступает в силу с момента подписания данного договора сторонами.

5.3. При отсутствии письменного решения собственников принятого на общем собрании, либо заявление «Управляющей компании» о прекращении настоящего договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается пролонгированным на следующий срок на условиях прежнего договора.

6. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА, ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

6.2. Управляющая организация имеет право расторгнуть настоящий договор, за 60 дней предупредив Собственника о принятом решении.

6.3. При принятии решения одной из сторон о досрочном расторжении договора либо вследствие окончания срока действия настоящего договора Управляющая организация обязана в течение 30 дней с момента окончания договора осуществить передачу технической и иной документации представителю, назначенному общим собранием Собственников либо любому собственнику помещения в данном доме.

6.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

**7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ
СТОРОН:**

Управляющая организация:

ООО «Научный городок»
656910; г.Барнаул, Научный городок, 9
ИНН2223054211 КПП 222301001
ОГРН: 1062223012983
р/с 40702810700290005214
Филиал ГПБ (ОАО) в г.Новосибирске,
г.Новосибирск БИК 045004783
к/с 30101810400000000783

Собственник:

(Ф.И.О., паспортные данные, серия, №, когда и кем выдан)

Тел. _____

Подпись _____

Приложение 1

ПЕРЕЧЕНЬ

Работ по содержанию жилья и текущему ремонту общего имущества жилых домов, выполняемых за счет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества жилых домов.

1. Перечень работ по содержанию жилья

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

- 1.1 . Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах нецентрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах арматуре, разборка, осмотр и чистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентиляций, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.)
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших лампочек, мелкий ремонт электропроводки и др.)
- 1.3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.
- 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 1.6. Проверка заземления ванн.
- 1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
- 1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весеннее - летний период:

- 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
 - 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочных систем.
 - 2.3. Консервирование системы центрального отопления.
 - 2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
 - 2.5. Ремонт просевших отмосток.
3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:
- 3.1 . Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования.
 - 3.2. Утепление чердачных перекрытий.
 - 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
 - 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
 - 3.5. Изготовление и ремонт уже существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
 - 3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
 - 3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
 - 3.8. Консервация поливочных систем.
 - 3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
 - 3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъезд.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- 4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
- 4.3. Уплотнение стогов 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.

4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции.

5.3. Промывка и прессовка 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. Удаление крупногабаритного мусора из здания и его вывозка.

5.10. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

5.11. Дератизация, дезинфекция подвалов.

5.12. Посыпка территории песком в зимнее время.

5.13. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.

5.14. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества жилых домов:

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 строительной 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 деревянных 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 техникеских 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 электрических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а так же приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств крышек клапанов и шиберных устройств.

14. 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.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стоянки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенного в местах общего пользования (подвал, трехэтаж, и т.д.)