

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Ростов-на-Дону

« 3 » марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «PCY-58» (адрес регистрации: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 74, оф. 1206, тел. 282-24-42, ИНН 6165171626, КПП 616401001, ОГРН 1116165006363) в лице генерального директора Трухловой Ирины Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

Трухлова И.А. паспорт *И.В. № 112* выдан

г. _____, являясь собственником помещения № 8 площадью 60 кв.м (доля в праве собственности 1 / 1) в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-кт Ворошиловский, д.58 на основании свидетельства о праве собственности № 61.44.00401/011/2013-18-1/1 именуемый (-е) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем: «Собственник» поручает, а «Управляющая организация» берет на себя обязательства по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-кт Ворошиловский, д.58

1. Предмет договора

- 2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по организации надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг собственнику по тарифам снабжающих организаций.
- 2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в размере: 19 рублей 93 копейки (Девятнадцать рублей 93 копейки), включая плату за вывоз ТКО и техническое обслуживание лифта, за каждый квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего ему на праве собственности.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязуется:

- 2.1.1. Осуществлять деятельность по организации надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг собственнику по тарифам снабжающих организаций.
- 2.1.2. 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.
- 2.1.3. Регулярно проводить технические осмотры многоквартирного дома.
- 2.1.4. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного качества, уровня, в объеме соответствующем установленным нормативам потребления.
- 2.1.5. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, жалоб Собственника многоквартирного дома и принимать соответствующие меры.
- 2.1.6. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей стоимости коммунальных услуг.
- 2.1.7. Производить начисление платежей, установленных в п.4.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц.
- 2.1.8. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 2.1.9. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.
- 2.1.10. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3. Обязанности Собственника

3.1. Собственник обязуется

- 3.1.1. Своевременно в установленные сроки и в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги.
- 3.1.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 3.1.3. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организациям, осуществляющим жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 3.1.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.
- 3.1.5. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
- 3.1.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления, и в необходимых случаях согласование с Управляющей организацией.
- 3.1.7. 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 Управляющей организацией.

Перечень
1. Работы, выполняемые
1.1. Устранение
требования

- 3.1.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 3.1.9. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, тепла.
- 3.1.10. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.
- 3.1.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4. Цена и порядок расчетов

- 4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:
 - организация надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме
- 4.2. Плата за услуги по организации надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-кт Ворошиловский, д.58 устанавливается в размере 19 рублей 93 копейки (Девятнадцать рублей 93 копейки), включая плату за вывоз ТКО и техническое обслуживание лифта, за каждый квадратный метр общей площади помещения, указанной в преамбуле настоящего договора и составляющей 60,4 кв.м.
- 4.3. Размеры платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются по фактическим затратам.
- 4.4. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей компанией платежного документа. В выставленном Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты оказанных услуг, задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определяемая в соответствии с действующим законодательством.
- 4.5. Оплата производится по реквизитам, указанным в платежном документе.
- 4.6. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5. Срок действия Договора

- 5.1. Договор является публичным Договором в соответствии со ст. 426 Гражданского кодекса РФ.
- 5.2. Договор заключен на срок пять лет.

6. Прочие условия

- 6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.
- 6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение, а равно ненадлежащее исполнение своих обязанностей по Договору, если они вызваны форс-мажорными обстоятельствами, наступившими после заключения Договора и в его рамках и которые стороны не могли не предусмотреть, ни предотвратить разумными мерами. Под форс-мажорными обстоятельствами для целей настоящего Договора стороны подразумевают: стихийные бедствия, военные действия и т.д.
- 6.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.
- 6.5. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.
- 6.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у Управляющей организации, второй - у Собственника.

Адреса и реквизиты сторон:

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «PCY-58»
(ИНН 6165171626, КПП 616401001, ОГРН 1116165006363)
Прием жителей, офис: 344002 г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, д. 74, оф.1206 (левая башня, 12этаж);
Телефоны: офис (приём заявок) 282-24-42, аварийно-диспетчерская служба: 2-61-48-22;
Режим работы: понедельник-пятница: с 10:00 до 18:00 без перерыва. Суббота и воскресенье – выходные дни.

Генеральный директор ООО «УО «PCY-58» _____ Трухлова И.А.



«Собственник» квартиры № 1, в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский 58

_____ Трухлова И.А.
Телефон _____ 8000 113

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого 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 трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоосборников, вантозов, компенсаторов регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.)
- 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. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 1.6. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
 - 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
 - 2.2. Ремонт поливочной системы.
 - 2.3. Консервация системы центрального отопления.
 - 2.4. Ремонт просевших отмостков.
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. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
 - 3.5. Консервация поливочных систем.
 - 3.6. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
 - 3.7. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
 - 4.1. Промозка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
 - 4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
 - 4.3. Прочистка общедомовой канализации.
 - 4.4. Проверка канализационных вытяжек.
 - 4.5. Ремонт изоляции.
 - 4.6. Устранение 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 опрессовка систем центрального отопления.
 - 5.4. Удаление с крыш снега и наледей.
 - 5.5. Уборка и очистка придомовой территории.
 - 5.6. Дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
 - 5.7. Посыпка территории песком в зимнее время.
 - 5.8. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
 - 5.9. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостков 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, частичная замена водосточных труб.
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 том числе 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 внутри квартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов шибберных 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: 1) стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления; 2) стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающиеся устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, технический этаж и т.д.)

Управляющая организация:
 ООО «УО «РСУ-58»:
 ИНН 6165171626, КПП 616401001,
 ОГРН/1116165006363,
 344002 г. Ростов-на-Дону,
 ул. Социалистическая, д. 74, оф.1206

Подпись: _____

Собственник: И.В. В

Ворошиловский с/п, 58
 Куринко А.В.

Подпись: _____

Куринко А.В.

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между «Управляющей организацией» и «Собственником»

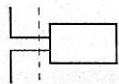
Настоящий акт составлен между ООО «УО «РСУ-58» в лице директора Трухловой А.А., действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Курченко К.А. Курченко А.В. именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, о нижеследующем.

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), при необходимости в течение 3-х рабочих дней составляется аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), при необходимости в течение 3-х рабочих дней составляется аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий, произошедших вследствие действий Собственника, производится за счет средств Собственника*.

*В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно, после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

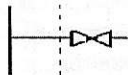
Отопление

до контргайки радиатора в помещении:



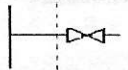
ГВС

до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении:



ХВС

до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении:



КНС

до первого раструба в помещении:



ЭЛ. СЕТЬ

до эл. счетчика

Управляющая организация:
ООО «УО «РСУ-58»
ИНН 6165171626, КПП 616401001
ОГРН 1116165006363
344002 г. Ростов-на-Дону,
ул. Социалистическая, д. 74, оф.1206

Подпись: _____

Собственник: К.А.

Ворошиловский д. 58
Курченко К.А.

Подпись: _____

Курченко А.В.