

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ростов-на-Дону

« ___ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «PCY-58», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Трухловой Ирины Анатольевны, действующей на основании Устава и должностных полномочий, с одной стороны

и _____ паспорт _____
_____ выдан _____ зарегистрирован

_____, являющийся собственником жилого (нежилого) помещения № _____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Ростов-на-Дону, _____, площадью именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, _____, (далее-Дом), от « ___ » _____ 20__ г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в доме обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Доме и пользующимся помещениями в Доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

Необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией по согласованию с Советом дома.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация, определяется Приложением №1 к настоящему договору. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования- Приложение №2 к настоящим договорам.

2.3. Управляющая организация по настоящему Договору обязуется обеспечить техническую возможность для предоставления Собственнику следующие коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- отопление;
- поставка электроэнергии;
- водоотведение;
- поставка природного газа.

Качество предоставляемых по настоящему договору коммунальных услуг определяется действующими нормативными актами РФ.

Порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса, сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, даты и места их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки, периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей, порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги, порядок, срок и форму внесения платы за коммунальные услуги, меры социальной поддержки по оплате коммунальных услуг, предоставленных Собственнику коммунальных услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации (в случае предоставления таких мер), адрес и способ доставки потребителю счета для оплаты коммунальных услуг, порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении Управляющая организация _____ Собственник _____

коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, права, обязанности и ответственность Управляющей организации и Собственника, основания и порядок приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг определяются на основании действующих нормативных актов и решений общего собрания собственников помещений.

3. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Цена Договора определяется в виде суммы стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в размере тарифа, стоимости дополнительных работ и стоимости коммунальных ресурсов.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ, и объемом потребленных коммунальных ресурсов.

3.3. Тариф на содержание и ремонт общего имущества в Доме принимается в размере ___рублей ___копеек за один кв.м общей площади помещений в месяц. В составе тарифа учтено возмещение затрат Управляющей организации на выполнение работ, определенных пунктом 2.1. настоящего Договора.

В случае если стоимость необходимых услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме превышает размер денежных средств, собранных в соответствии с утвержденным тарифом, превышение стоимости фактически выполненных работ за прошедший месяц, распределяется между собственниками помещений пропорционально площади помещений, находящихся в собственности. Все дополнительные работы выполняются Управляющей организацией по согласованию с Советом дома.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем: подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений, составления актов о нарушении условий договора, обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям.

5.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом дома.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае:

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и реестра подписей собственников помещений в Доме;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

6.1.2 По соглашению сторон.

6.1.3 В судебном порядке.

6.1.4 В случае ликвидации Управляющей организации.

Управляющая организация _____

Собственник _____

7. Срок действия Договора

7.1. Договор заключен на сроком на пять лет и распространяет своё действие на правоотношения возникшие с _____ г.

8. Реквизиты сторон

8.1. Управляющая организация:

ООО «УО «РСУ-58», адрес: 344000, г. Ростов-на-Дону, ул. Нансена, д. 119

адрес офиса для обслуживания собственников помещений по настоящему Договору (почтовый):

344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 74, оф. 1206

ИНН 6165171626, ОГРН 1116165006363, р/с 40702810808600000515 в ОАО КБ «Центр-Инвест» г. Ростов-на-Дону.

8.2. Собственник: _____,
адрес и телефон: _____,

9. Подписи сторон

Управляющая организация _____

М.П.

Собственник _____

Управляющая организация _____

Собственник _____

Управляющая организация _____

Собственник _____

**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 воздухооборников, 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.
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. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
 - 4.2. Прочистка общедомовой канализации.
 - 4.3. Проверка канализационных вытяжек.
 - 4.4. Устранение неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
5. Прочие работы:
 - 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
 - 5.2. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
 - 5.3. Удаление с крыш снега и наледей.
 - 5.4. Уборка и очистка придомовой территории.
 - 5.5. Дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
 - 5.6. Посыпка территории песком в зимнее время.
 - 5.7. 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. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
 3. Усиление элементов деревянной строительной системы, антисептирование, частичная замена водосточных труб.
 4. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов); оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
 5. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
 6. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
 7. Установка, замена и восстановление работоспособности: отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
 8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
 9. 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).
- Примечание: К общедомовым системам относятся- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающиеся устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех.этаж и т.д.

Управляющая организация _____
Собственник _____

Акт

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

Настоящий акт составлен между ООО УО «PCY-58» в лице генерального директора Трухловой И.А., действующего на основании должностных полномочий, именуемый в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и

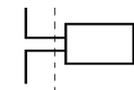
именуемый в дальнейшем «Собственник» о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей компанией** 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 **Собственник** (в т.ч. Аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. 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 компании**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. 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 компании**, 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 компании** 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 компанией соответствующего счета.

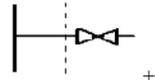
Отопление

до контргайки радиатора в помещении:



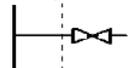
ГВС

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



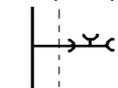
ХВС

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



КНС

до первого раструба в помещении:



ЭЛ. СЕТЬ

до эл. счетчика

Управляющая компания:
ООО УО «PCY-58»

Собственник:

тел. _____

Подпись: _____

Подпись: _____

Управляющая организация _____
Собственник _____