

ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Челябинск

«23» 12 2015г.

ООО "Южноуральский тракторостроитель" (ООО "ЮУТС"), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Карповой М. П. действующей на основании Устава, и собственник жилого (нежилого) помещения — _____ в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Марченко, дом 37, квартира № _____ именуем _____ в дальнейшем «Собственник», действующий на основании свид. о гос. регистрации

(свидетельства о регистрации права собственности от _____ № _____, выданном _____, а также - для юридических лиц Устава и т.д., для физических лиц - паспорт серии _____ № _____ выдан (когда) _____ (кем) _____ код подразделения _____)

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регуливающими жилищные отношения.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены решением Челябинской городской Думы от 18.05.2007г. " 28/5 и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация, в течение согласованного срока за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Челябинск, ул. Марченко, дом 37, организовать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным Пользователям путем заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в приложении 1 к настоящему Договору. Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома указан в приложении 2 к настоящему Договору.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых)

приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением с ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг путем заключения соответствующих договоров и соглашений, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. 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.

Перечень технической документации предусмотрен пунктом 24 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

3.1.5. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома не менее двух раз в год и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома:

3.1.6.1. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении 2 к настоящему Договору.

3.1.6.2. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования установлены в Приложении 3 к настоящему Договору.

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные законодательством сроки с учетом пункта 6.2 Договора.

3.1.9. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.10. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. настоящего Договора, обеспечивая выставление платежных документов в срок до первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.11. Производить сбор установленных в п. 4.1. Договора платежей.

3.1.12. Рассматривать все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.13. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.14. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.1.15. По требованию Собственника и иных Пользователей выдавать справки, необходимые для оформления субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг без взимания платы.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В случае непредоставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города Челябинска нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом их стоимости после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

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

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

3.2.4. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанных услуг более шести месяцев, по истечению одного месяца с момента получения Собственником или иным Пользователем уведомления, или нарушения иных требований раздела 4 Договора.

3.2.5. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных

п.п. 3.3.3 - 3.3.16 Договора.

3.2.6. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.7. Организовывать проведение общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств статьи «содержание и ремонт».

3.2.8. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования либо на платежных документах для решения вопросов об изменении размера платы за услуги управляющей организации, платы за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.2.9. Сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, при принятии такого решения не менее двумя третями голосов от общего числа собственников в многоквартирном доме.

3.2.10. Выносить предписания Собственникам и Пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией платежный документ на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.

Примечание: В случае, если принадлежащее Собственнику помещение передано на законных основаниях иному Пользователю (по договору социального или коммерческого найма, договору аренды и т.д.), пункты 3.3.3 - 3.3.16 могут быть исключены из текста настоящего Договора, при наличии таких же либо сходных условий в соглашении, заключенном в отношении помещения Собственника между Собственником и Пользователем.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных

выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении (ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- предписания Государственной жилищной инспекции Челябинской области и других контролирующих органов;

- другие требования законодательства.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору. При этом Собственник или иной пользователь обязан предоставить в Управляющую организацию документы, подтверждающие право на льготу;

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения.

Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.5. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством сроки.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. 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 Управляющей организацией.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. 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.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

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

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов городского самоуправления Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями п.п. 3.3.3, 3.3.5 - 3.3.9, 3.3.11, 3.3.13, 3.3.16 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.19. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.20. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.2. При условии представления подтверждающих документов установленного образца требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера платы за отдельные виды услуг исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (более пяти календарных дней) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

3.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

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

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

Размер вознаграждения управляющей организации за управление составляет не менее 5 % от платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложении 2 к Договору.

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, размер платы устанавливается органом городского самоуправления Челябинска.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами городского самоуправления Челябинска.

4.5. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов (счет-квитанция - для физических лиц; счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставляемом Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды.

4.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством и при условии предоставления в Управляющую организацию Собственником или иным Пользователем документов, подтверждающих право на льготу.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - для физических лиц,

- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных

работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «управление многоквартирным домом» не производится.

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.3. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.4. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.6. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.7. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

5.9. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление.

5.10. Собственники несут полную материальную ответственность за ущерб перед Управляющей организацией и (или) третьими лицами, возникший в результате непроведения общего собрания Собственников и (или) неприятия решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, если Управляющая организация информировала Собственников о необходимости проведения такого ремонта.

5.11. В случае необходимости выполнения капитального ремонта дома, Управляющая организация вносит предложение о его проведении на общее собрание Собственников помещений. При отказе

Собственников произвести оплату по статье «капитальный ремонт», Управляющая организация 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, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

5.12. 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.

6. Особые условия

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. Жалобы (заявления, требования, претензий) Собственников на несоблюдение условий Договора подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя ежегодный отчет в сроки, установленные Жилищным кодексом РФ путем размещения в сети интернет на официальном сайте ООО "ЮУТС".

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен на срок: 5 (пять) лет.

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

8.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

8.4. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

8.5. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих

документов.

8.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Реквизиты Сторон

«Управляющая организация»

ООО "Южноуральский тракторостроитель"

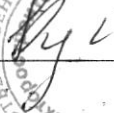
ИНН 7452123530 КПП 745201001

ОГРН 1157400000691

г. Челябинск, ул. Марченко, 37а, офис 2

тел./факс 737-72-73

тел.сот. 8-952-510-61-78

Директор  Карпова М. П.



«Собственник»

г. Челябинск, ул. Марченко, дом 37

квартира № _____

тел. сот. _____

тел. дом. _____

тел. раб. _____

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Адрес многоквартирного дома: г. Челябинск, ул. Марченко, дом 37

Серия, тип постройки: 97

Год постройки: 1998

Этажность: 10

Количество квартир: 288

Количество нежилых помещений: нет

Общая площадь многоквартирного дома: 15098,70 кв.м.

Общая площадь жилых помещений: кв.м.

Общая площадь нежилых помещений: нет

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество (шт. /м2)	
Лестницы	Количество лестничных маршей (шт.)	8
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт (шт.)	8
Технические этажи	Площадь м2	1605,00
	Материал пола	железобетон
Технические подвалы	Площадь м2	1605,00
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, (шт.)	24
	деревянных, (шт.)	16
	Металлических (шт.)	8
Мусоропровод	Количество (шт.)	8
	Количество загрузочных устройств (шт.)	48
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов (шт.)	нет
	Количество водосточных труб (м)	нет
Светильники в местах общего пользования	Количество (шт.)	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения и	Количество (шт.)	
Элеваторные узлы	Количество (шт.)	нет
Радиаторы в местах общего пользования	Количество (шт.)	8
Трубопроводы холодной воды	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):	89 мм, сталь, 1201,30 п.м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):	89 мм, сталь, 1316,50 п.м.
Трубопроводы канализации	Диаметр (мм), материал и	109 мм, чугун, 1658,00 п.м.

	протяженность (м):	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество (шт.)	
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета:	Теплосчетчик - 3 шт., водосчетчик - 2 шт., электросчетчики - 7 шт.
Иное оборудование	Наименование	нет
Ливневая сеть	Люки (шт.)	0
	Приемные колодцы (шт.)	0
	Ливневая канализация:	нет
	Тип	водосточная
	Материал	Сталь
	Протяженность (м)	572,00
Кровля	Вид кровли (указать плоская, односкатная, двускатная, иное)	Плоская
	Материал кровли	железобетон
	Площадь кровли (м2)	1605,00
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, (шт.)	деревянные, 96 шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество (шт.)	8
	В том числе грузовых, шт.	0

Подписи сторон

«Управляющая организация»

«Собственник»

ООО "Южноуральский тракторостроитель"

ул. Марченко, дом 37, кв. № _____

ИНН 7452123530 КПП 745201001

ОГРН 1157400000691

Директор  Карпова М. П.



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

I. Перечень работ по содержанию жилья

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:
 - 1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации.
 - 1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения.
 - 1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп; мелкий ремонт электропроводки).
 - 1.4. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.
 - 1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
 - 1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
 - 1.7. 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. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
 - 2.3. Консервация системы центрального отопления.
 - 2.4. 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 трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
 - 3.3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
 - 3.4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
 - 3.5. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
 - 3.6. Консервация поливочных систем.
 - 3.7. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
 - 3.8. Утепление бойлеров.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
 - 4.1. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
 - 4.2. Смена прокладок в водопроводных кранах.
 - 4.3. Уплотнение сгонов 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.
 - 4.8. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
 - 4.9. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.
 - 4.10. Смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических

подпольях.

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. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 5.6. Уборка и очистка придомовой территории.
- 5.7. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.
- 5.8. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
- 5.9. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Восстановление поврежденных участков отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов).
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Смена и восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
5. 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.) возникших по вине предприятия.
6. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
7. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализаций.
8. 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).
9. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
10. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.

Примечание: Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Подписи сторон

«Управляющая организация»

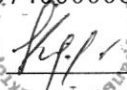
«Собственник»

ООО "Южноуральский тракторостроитель"

ул. Марченко, дом 37, кв. № _____

ИНН 7452123530 КПП 745201001

ОГРН 1157400000691

Директор  Карпова М. П.



ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ

Периодичность основных работ по уборке мест общего пользования

№ п/п	Виды работ	Вид оборудования на лестничных клетках - лифт и мусоропровод
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
3	Влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропровода	ежедневно
4	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
6	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	1 раз в месяц
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в месяц
8	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
9	Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	1 раз в год
10	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в месяц
11	Мытье окон	2 раза в год

Периодичность основных работ по обслуживанию мусоропровода

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения работ
1	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
2	Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в неделю
3	Мойка нижней части ствола и шиберов мусоропровода	1 раз в месяц
4	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
5	Устранение засора	По мере необходимости

Периодичность основных работ по уборке придомовой территории

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения работ
Холодный период		
1	Подметание свежеснежного покрова толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
2	Сдвигание свежеснежного покрова толщиной свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада
3	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в трое суток в дни без снегопада
4	Сдвигание свежеснежного покрова в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
5	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
6	Посыпка территории песком	1 раз в сутки во время гололеда

7	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Теплый период		
1	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток
2	Подметание территории в дни с сильными осадками (более 2 см)	1 раз в двое суток
3	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток
4	Уборка газонов	1 раз в двое суток
5	Очистка урн от мусора	ежедневно
6	Промывка урн	2 раза в месяц

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового непредвиденного текущего ремонта отдельных частей жилого дома и их оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельных срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечка в отдельных местах кровли	3 суток
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время; - в летнее время.	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Санитарно - техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачках при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей на вводе в дом - в течении времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом
Неисправности на ВРУ, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	1 сутки
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Подписи сторон

«Управляющая организация»

«Собственник»

ООО "Южноуральский тракторостроитель"

ул. Марченко, дом 37, кв. № _____

Директор  Карлова М. П.