

ДОГОВОР

управления жилым домом

г. Воронеж

«08» июля 2007 г.

ООО УК «Наука», в лице директора Шарковского Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющий**» и

Товарищество собственников жилья «Тополь», от имени и в интересах собственников помещений многоквартирного дома № 127, расположенного по адресу: г. Воронеж, 45 стрелковой дивизии, (далее жилой дом), именуемое в дальнейшем «**Товарищество**», в лице председателя правления Козьминой Галины Анатольевны, действующего на основании Устава, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому «**Управляющий**» обеспечивает организацию содержания и ремонта общего имущества жилого дома «**Товарищества**», в интересах собственников помещений и за их счет в объеме и на условиях согласованных в настоящем договоре.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36, главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (приложение № 1).

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1 «Управляющий» обязуется:

2.1.1. Организовать работы в порядке и объеме, указанных в «Техническом регламенте содержания жилого дома» (приложение № 1).

2.1.2. Организовать проведение текущего и капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;
- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников квартир или с пользователей помещений по договорам с собственниками самостоятельно либо с привлечением третьих лиц;
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по необходимости;
- планирование и выполнение работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- ведение технической документации на жилой дом;
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан;
- оказание содействия в организации проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с «**Товариществом**».

2.1.5. Производить за Товарищество оплату электроэнергии напрямую ресурсоснабжающей организации, в части оплаты мест общего пользования.

2.2. «Товарищество» обязуется:

2.2.1. Оплачивать обязательные платежи, согласно Приложения № 2, осуществляя сбор данных средств с собственников помещений жилого дома либо содействовать в оплате обязательных платежей от собственников жилья Управляющему напрямую.

2.2.2. Обеспечить организацию и проведение общего собрания собственников помещений.

2.2.3. Обеспечить доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения регламентных, неотложных технических эксплуатационных и ремонтных работ. Содействовать обеспечению такого доступа, в случае необходимости, в помещения отдельных собственников.

2.2.4. Своевременно сообщать «Управляющему» о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

3. ПРАВА СТОРОН:

3.1. «Управляющий» имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома по перечню работ (приложение № 1) и согласованному с «Товариществом» плану ремонтов.

3.1.2. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой план ремонтов, с последующим уведомлением «Товарищества».

3.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

3.1.4. Представлять интересы «Товарищества» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанных с содержанием жилого дома.

3.1.5. Взыскивать задолженность по оплате обязательных платежей с собственников помещений жилого дома.

3.2. «Товарищество» имеет право:

3.2.1. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников

3.2.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.2.3. Осуществлять контроль за выполнением работ, согласно п.2.1. настоящего договора.

3.2.4. Осуществлять контроль за оплатой собственниками помещений жилого дома обязательных платежей.

4. РАЗМЕРЫ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ, ПОРЯДОК И СРОКИ РАСЧЕТОВ.

4.1. Обязательных платежи «Товарищества» определяется как суммы платежей собственников помещений жилого дома на содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома, согласно Приложения № 2.

4.2. Размеры обязательных платежей, осуществляемых собственниками помещений жилого дома, определены в Приложении № 2 к настоящему договору.

4.3. Расчетный период Сторонами определяется как календарный месяц.

4.4. Обязательные платежи вносятся на расчетный счет «Управляющего» в срок до 20-го числа месяца, следующего за расчетным собственниками жилых помещений самостоятельно.

4.5. Изменение размера обязательных платежей в части содержания и текущего ремонта общего имущества производится «Управляющим» самостоятельно, не чаще одного раза в год, при изменении стоимости данных услуг, с последующим извещением «Товарищества».

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам если, невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязаны немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. «Управляющий» отвечает за ущерб, причиненный «Товариществу» его виновными действиями, виновными действия «Управляющего» не являются в случае исполнения им решений общего собрания собственников. «Управляющий» не отвечает за ущерб, который возникает для собственников из-за недостатка средств на содержание, обслуживание и ремонт жилого фонда.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

6.2. Настоящий договор заключается на пять лет.

6.3. В случае если не одна из сторон письменно не заявит по истечении срока договора намерение о его расторжении, договор считается продленным на тот же срок на тех же основаниях.

6.4. Любая из сторон имеет право расторгнуть договор, предупредив другую сторону за три месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

6.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

7.4. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются: приложение № 1 «Технический регламент содержания жилого дома», приложение № 2 «Размер обязательных платежей собственников».

7.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

Технический регламент содержания общего имущества жилого дома.

Границы эксплуатационной ответственности устанавливаются следующим образом:

а. Между общим имуществом жилого дома и собственником помещения:

- система электроснабжения - до вводных клемм на квартирном приборе учета, либо до отключающихся аппаратов одного жилого (нежилого) помещения;
- система холодного, горячего водоснабжения до запорной арматуры от стояков;
- система отопления до приборов отопления;
- система канализации по тройник стояка, лежака (включая тройник).

б. Между общим имуществом жилого дома и внутриквартирными инженерными коммуникациями граница устанавливается актом разграничения эксплуатационной ответственности.

Уборка общих мест и придомовой территории:

- очистка тротуаров от мусора согласно экспликации - ежедневно;
- посыпка тротуаров противогололедными составами - по мере необходимости;
- очистка тротуаров от снега согласно экспликации - ежедневно, а при сильном снегопаде - по мере необходимости;
- очистка придомовой территории от мусора согласно экспликации - ежедневно;
- очистка урн - ежедневно;
- очистка водостоков - по мере необходимости, но не реже двух раз в год (весна, осень);
- очистка крыши от снега и наледи - по мере необходимости;
- уборка мусора и грязи с кровли - два раза в год.

1. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы.

- периодические осмотры, системы ХВС, ГВС, СО, КС - один раз в месяц;
- осмотры системы ХВС, ГВС, СО, КС, после аварий, ремонтов - по мере необходимости;
- ревизия запорной арматуры, кранов, смесителей, вентелей - два раза в год по графику;
- консервация, расконсервация, промывка, испытание системы центрального отопления - один раз в год;
- регулировка центрального отопления - по мере необходимости;
- ремонт приборов отопления в местах общего пользования — по мере необходимости, при условии, что существует техническая возможность выполнить данные работы;
- отключение приборов отопления при их неисправности - по мере необходимости;
- очистка грязевиков, воздухоотборников, вантузов - один раз в год;
- прочистка трубопроводов - по мере необходимости;

2. Эксплуатация электрического оборудования:

- периодический осмотр и ревизия электросетей - два раза в год, по графику;
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий - по мере необходимости;
- смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов болтовых соединений - по мере необходимости;
- замена перегоревших ламп при входе в подъезд - по мере необходимости;
- проведение профилактических испытаний - по мере необходимости;

3. Конструктивные элементы жилого дома:

- периодические осмотры жилого дома - два раза в год;
- восстановление запирающих устройств - по мере необходимости;
- периодические проверки дымоходов - два раза в год, вентиляции - один раз в год;
- санитарная обработка технических подвалов - по мере необходимости, но не реже одного раза в год;