

Станция Кослан Удорского района Республики Коми

Гражданин (ка) РФ именуемый в дальнейшем «Собственник» Овчаренко Оксана Николаевна с одной стороны, и Управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью «Светлый город» (далее по тексту - ООО «Светлый город»), в лице генерального директора Рыжковой Любови Алексеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Основные положения.

- 1.1 Термины, применяемые в настоящем договоре и их толкование приведены в **Приложении № 1** к настоящему договору.
- 1.2 Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного Дома, определенном в **Приложение № 2** к настоящему договору.
- 1.6 Все приложения к настоящему договору являются неотъемлемой частью договора.
- 1.7 Настоящий договор составлен в 2 экземплярах – по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

2. Предмет договора.

- 2.1. Собственник является владельцем жилого помещения (нежилого помещения) № 8_ в многоквартирном Доме, расположенном по адресу: Республика Коми, Удорский район, станция Кослан, ул. Привокзальная, д.5 (далее по тексту – Дом).
- 2.2. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного Дома, а именно:
 - 2.2.1. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного Дома, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения - выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного Дома, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.
 - 2.2.3. Представление интересов потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением обязательств, установленных настоящим договором.
 - 2.2.4. Осуществление контроля за качеством и объемом предоставляемых услуг обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг.
 - 2.2.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
 - 2.2.6. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов, установление фактов причинения вреда имуществу.
 - 2.2.7. Начисление, сбор и перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт. Осуществление расчетов с нанимателями, арендаторами и собственниками жилых и нежилых помещений за оказанные услуги.
 - 2.2.8. Проверка технического состояния общего имущества многоквартирного Дома.
 - 2.2.9. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного Дома, а также предложений относительно перечня и сроков проведения капитального ремонта.
 - 2.2.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного Дома, приращения и реконструкции общего имущества.
 - 2.3.11. Организация проведения капитального ремонта Дома в установленные нормативными документами сроки по решению общего собрания собственников жилья.
 - 2.2.12. Принятие и хранение проектной, технической и иной документации на многоквартирный Дом в соответствии с законодательством, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.
 - 2.2.13. Хранение копий правоустанавливающих документов на квартиры (помещения), а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в квартире (помещении).
 - 2.2.14. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.
 - 2.2.15. Предоставление потребителям информации об исполнителях жилищно-коммунальных услуг, в том числе номера телефонов диспетчерских служб.
 - 2.2.16. Выдача проживающим в Доме расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного Дома, справок об отсутствии задолженности.
 - 2.2.17. Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания Собственника.
 - 2.2.18. Рассмотрение поступивших от Собственника жалоб и предложений по качеству предоставляемых услуг, принятие мер по их разрешению.
 - 2.2.19. Предоставление информации о потребительских свойствах предоставляемых услуг и гарантированном уровне качества.
 - 2.2.20. Осуществление контроля за целевым использованием жилых помещений, принятие мер, предусмотренных нормами действующего законодательства в случае использования помещений не по назначению.
- 2.3. В соответствии с решениями собственников помещений в многоквартирном жилом Доме, на общем собрании (Протокол общего собрания собственников многоквартирного жилого дома) полномочия по предоставлению коммунальных услуг и заключение договоров по поставке коммунальных ресурсов – холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления передаются соответствующим ресурсоснабжающим организациям (предприятиям), осуществляющим соответствующие виды деятельности.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. Принять полномочия по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного Дома, установленные п.2.2. настоящего договора, исполнять обязательства в пределах установленных полномочий.
- 3.1.2. В случае привлечения третьих лиц для осуществления отдельных видов работ, осуществлять контроль за исполнением ими договорных обязательств.
- 3.1.3. Предоставлять годовой отчет об исполнении обязательств, установленных п.2.2. настоящего договора на общих собраниях собственников квартир (помещений) в многоквартирном Доме не позднее конца первого квартала финансового года, следующего за отчетным.

3.2. Собственник обязан:

- 3.2.1. Передать Управляющей компании полномочия по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного Дома, предусмотренные п. 2.2. настоящего договора.
- 3.2.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного Дома, в порядке и в сроки предусмотренные настоящим договором.
- 3.2.3. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.
- 3.2.4. Использовать занимаемые помещения, общее имущество Дома и придомовую территорию по назначению не допуская нарушения прав и законных интересов других собственников и проживающих в Доме лиц. Содержать занимаемое помещение с соблюдением действующих санитарных эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности, правил пользования газовым оборудованием, не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух.
- 3.2.5. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не допускать самовольных и несанкционированных подключений к электросетям (электроустройствам), расположенным в местах общего пользования Дома.
- 3.2.6. Немедленно сообщать Управляющей компании и о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
- 3.2.7. Допускать в занимаемую квартиру (помещение) должностных лиц Управляющей компании, а также организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов зданий, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.
- 3.2.8. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.
- 3.2.9. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения управляющей компании:

- производить перенос и переоборудование инженерных сетей, не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче зданий или конструкций строения;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности трифазной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую и запорную арматуру;
- 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;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не производить переустройство и перепланировку помещений.

3.3. Управляющая компания вправе:

- 3.3.1. Выполнять работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.
- 3.3.2. Информировать надзорные и контролирующие государственные органы, ресурсоснабжающие организации о несанкционированном переустройстве и перепланировке квартир (помещений), общего имущества, а также об использовании их не по назначению; несанкционированном подключении к электрооборудованию (электросетям, расположенным в местах общего пользования Дома).
- 3.3.3. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.2. настоящего договора.
- 3.3.4. Принимать меры по взысканию задолженности потребителей по оплате за оказываемые услуги.
- 3.3.5. Представлять интересы Собственника по защите прав, связанных с обеспечением его коммунальными и прочими услугами, связанными с содержанием и ремонтом мест общего пользования многоквартирного Дома.
- 3.3.6. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество многоквартирного Дома с их последующей компенсацией.

3.4. Собственник вправе:

- 3.4.1. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.2. настоящего договора.
- 3.4.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Обслуживающей организацией своих обязанностей требовать снижения оплаты, предусмотренной настоящим договором согласно действующему законодательству.
- 3.4.3. В установленном порядке требовать устранения неисправностей от Управляющей компании .

4. Ответственность сторон

- 4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении сторонами принятых на себя обязательств они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.2. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных п. 3.2.5. настоящего договора, Собственник несет ответственность перед Обслуживающей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в Доме, возникших по вине Собственника.
- 4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей компанией своих обязанностей в соответствии с п. 2.3. настоящего договора, на Управляющую компанию возлагается обязанность в разумный срок по требованию Собственника устранить допущенные нарушения.

5. Размер и порядок оплаты

- 5.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника устанавливается в соответствии действующим законодательством РФ.
- 5.2. Оплата услуг осуществляется по тарифам согласно Приложению № 1 к настоящему договору на основании принятых на общем собрании решений собственников Дома.
- 5.3. Оплата услуг Управляющей компании вносится на основании платежных документов, представленных не позднее десятого числа текущего месяца.
- 5.4. Коммунальные услуги, в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ресурсоснабжающими организациями, лицами, оказывающими соответствующие услуги) оплачиваются непосредственно ресурсоснабжающим организациям, лицам, оказывающими соответствующие услуги .

6. Порядок разрешения споров

- 6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.
- 6.2. В случае, когда указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Срок действия договора

- 7.1. Договор вступает в силу с 15 января 2011 г. **по 14 января 2012 года.**
- 7.2. По окончании срока действия настоящего договора, в случае, если стороны не изъявили в письменной форме требования о его расторжении, договор считается пролонгированным на один календарный год.
- 7.3. Собственник вправе в любое время в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в случае принятия на общем собрании собственников многоквартирного жилого дома решения о выборе другой Управляющей компании или Управляющей компании , при условии извещения другой стороны о своем намерении не менее чем в месячный срок до планируемого расторжения.

8. Особые условия

- 8.1. Ответственность за сохранность и содержание внутриквартирного имущества и оборудования лежит на Собственнике жилого или нежилого помещения, расположенного в многоквартирном Доме.
- 8.2. Обслуживание имущества, предусмотренного п. 8.1 настоящего договора, осуществляется только по заявкам Собственника.

9. Адреса и реквизиты сторон

Собственник
Ф.И.О.: **Овчаренко Оксана Николаевна**
Адрес: Республика Коми, Удорский район, ст.Кослан,
ул.Привокзальная дом № 5, кв.№8

Управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью «Светлый город»
ИНН/КПП 1116009653/111601001 ОГРН 1061116004300
Юридический адрес: Республика Коми Усть-Вымский район, город Микуны
ул.Пионерская дом 55 -51
Почтовый адрес п.Усогорск ул.ЛЕНИНА 13-54

Генеральный директор

Л.А.Рыжакова



Общее имущество в многоквартирном доме – общая собственность многоквартирного дома: межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Ремонт и содержание жилого многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по обслуживанию и ремонту технических устройств и коммуникаций жилых домов, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью в целях поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме установленным нормативными актами.

К **среднеэксплуатируемой площади** нежилых помещений относится площадь торговых, складских, производственных, офисных, культурно - бытовых помещений и т.п., включая расположенную в этих помещениях вспомогательную площадь (вестибюли, коридоры, лестничные клетки и др.).

Тариф

на услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого многоквартирного Дома, расположенного по адресу Республика Коми, Удорский район, поселок Усогорск, улица Привокзальная дом № 5 в месяц

1	Содержание мест общего пользования и придомовой территории: для физических лиц за 1 кв.м общей жилой площади; для юридических лиц, предпринимателей за 1 кв.м среднеэксплуатируемой площади в жилом Доме (нежилые помещения)	8 руб.37 коп. (НДС нет)
2	Текущий ремонт жилого Дома, инженерного оборудования, мест общего пользования и придомовой территории: для физических лиц за 1 кв.м общей жилой площади; для юридических лиц, предпринимателей за 1 кв.м среднеэксплуатируемой площади в жилом Доме (нежилые помещения)	5 руб.58 коп.(НДС нет)

Всего: **13 рублей 95 коп.** для физических лиц за 1 кв.м общей жилой площади; для юридических лиц, предпринимателей за 1 кв.м среднеэксплуатируемой площади в жилом Доме (нежилые помещения) (НДС нет).

Адреса и реквизиты сторон

Ф.И.О.: Овчаренко Оксана Николаевна
Адрес: Республика Коми, Удорский район, ст.Кослан,
ул.Привокзальная дом № 5, кв.№ 8

Общество с ограниченной ответственностью «Светлый город»
ИНН/КПП 1116009653/111601001 ОГРН 1061116004300
Юридический адрес: Республика Коми Усть-Вымский район,
город Микунь ул.Пионерская д. 55
Почтовый адрес: Усогорск ул.ЛЕНИНА 13-54

Генеральный директор

Л.А.Рыжакова



Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного Дома.

I. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием общего имущества

- 1.1 Организация круглосуточного диспетчерского обслуживания.
- 1.2 Разработка годового финансово-хозяйственного плана по содержанию и ремонту общего имущества.
- 1.3 Подготовка предложений по установлению размера обязательных платежей собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества.
- 1.4 Заключение необходимых договоров с подрядными и субподрядными организациями на выполнение специализированных работ и предоставление услуг.
- 1.5 Контроль за расходами на обслуживание.
- 1.6 Выработка предложений и реализация решений, принятых на общих собраниях собственников, направленных на более полное и эффективное использование, развитие и обслуживание общего имущества в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения жилищного фонда и других объектов.
2. Содержание общего имущества.
 - 2.1. Проведение технических осмотров общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
 - 2.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
 - 2.3. Обеспечение воздухообмена в помещениях общего пользования.
 - 2.4. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
 - 2.5. Мытье лестниц и лестничных площадок.
 - 2.6. Уборка, чистка урн, решеток перед входом в подъезды.
 - 2.7. Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев.
 - 2.8. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.
3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоход и газоходы).
 - 3.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
 - 3.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов.
 - 3.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
 - 3.4. Проведение проверок, контроль работы вентиляей, задвижек, регулирующих кранов.
 - 3.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
 - 3.6. Ведение учёта показания общедомовых счетчиков учёта воды.
 - 3.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
 - 3.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
 - 3.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
 - 3.10. Промывка приборов теплосъема и сетей отопления.
 - 3.11. Осмотр ревизий коллекторов проведение прочисток канализационных выпусков.
 - 3.12. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
 - 3.13. Проведение планово-предупредительного ремонта.
 - 3.14. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей, электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
 - 3.15. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
 - 3.16. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
4. Организация сбора твердых бытовых отходов (ТБО).
 - 4.1. Содержание в надлежащем санитарном состоянии мусоросборных площадок.
5. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.
 - 5.1. Уборка придомовой территории в летний период:
Подметание придомовой территории, детской площадки, уборка мусора, листьев, уход за газонами.
 - 5.2. Уборка придомовой территории в зимний период: Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежевыпавшего снега к местам складирования, укладка свежевыпавшего снега в кучи и валы, обработка тротуаров антигололедными реагентами, песком, удаление снега и наледи вручную.

II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества.

.. Фундаменты.

1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.

1.2. Восстановление входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.

2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

2.3. Проведение косметических ремонтов в подъездах.

3. Крыши.

3.1. Ремонт отдельных участков кровли.

3.2. Ремонт участков покрытий парапета, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.

3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.

3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения.

4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

4.2. Ремонт и замена дверных пружин, упоров.

5. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы.

5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.

5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы.

6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

6.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

6.2. Гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

6.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

6.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

7. Система электроснабжения.

7.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до конечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы в местах общего пользования.

7.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

7.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

7.4. Контроль за несанкционированными подключениями к электросетям, отключение абонентов при несанкционированных подключениях к электросетям.

Адреса и реквизиты сторон

Ф.И.О.: Овчаренко Оксана Николаевна

Адрес: Республика Коми, Удорский район, ст.Кослан,
ул.Привокзальная дом № 5, кв.№ 8

Овчар-

Управляющая компания Общество с ограниченной
ответственностью

«Светлый город» ИНН/КПП 1116009653/111601001
ОГРН 1061116004300

Юридический адрес: Республика Коми Усть-Вымский
район, город Микунь ул.Пионерская д. 55-51

Генеральный директор
М.п.



[Handwritten signature]

Л.А.Рыжакова