

Договор на содержание и текущий ремонт многоквартирного жилого дома
Республика Коми Удорский район поселок Усогорск ул. Дружбы дом № 21
(далее по тексту – Дом)

Поселок Усогорск Удорского района Республики Коми

« 01 » ноября 2010 г.

Гражданин (ка) РФ

Татьяна Васильевна Андриева, паспорт серия 8708 № 296771, выдан 23 июля 2008 г. ст. 49113 Песчаный в Удорском районе

А) В лице опекуна (попечителя) _____, действующей (его) в интересах несовершеннолетнего (недееспособного) собственника (цы) _____ дата рождения _____ в соответствии со ст.31, п.2 ст.32 ГК РФ (опека и попечительство) (Опекуны являются представителями подопечных в силу закона и совершают от их имени и в их интересах все необходимые сделки.)

Б) В лице доверенного лица _____ на основании доверенности № _____ от _____ заверенной _____ паспорт доверенного лица паспорт гражданина РФ серия _____ номер _____ выдан _____ в соответствии со ст.182, 185 ГК РФ (представительство)

именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Светлый город» (далее по тексту - ООО «Светлый город»), в лице генерального директора Рыжаковой 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 Обслуживающей организацией в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного Дома, определенном в **Приложение № 2** к настоящему договору.

1.3 Состав и состояние общего имущества многоквартирного жилого Дома, передаваемого на обслуживание (содержание и ремонт) ООО «Светлый город», определяется Актом приёмо-передачи.

1.4 Все приложения к настоящему договору являются неотъемлемой частью договора.

1.5 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) № 111 в многоквартирном Доме, расположенном по адресу: Республика Коми, Удорский район, поселок Усогорск, ул. Дружбы, д.21. Правоустанавливающий документ: Свидетельство о праве собственности: серия 11070 № 587538 выдано 11 марта 2009 г. Управл. Федеральн. регистрац. службы по РФ

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.

2.2.2. 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.

2.2.3. 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.

2.2.4. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.2.5. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов, установление фактов причинения вреда имуществу.

2.2.6. 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.

2.2.7. Проверка технического состояния общего имущества многоквартирного Дома.

2.2.8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного Дома, а также предложений относительно перечня и сроков проведения капитального ремонта.

2.2.9. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного Дома, приращения и реконструкции общего имущества.

2.2.10. Организация проведения капитального ремонта Дома в установленные нормативными документами сроки по решению общего собрания собственников жилья.

2.2.11. Принятие и хранение проектной, технической и иной документации на многоквартирный Дом в соответствии с действующим законодательством, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.2.12. Хранение копий правоустанавливающих документов на квартиры (помещения), а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в квартире (помещении).

2.2.13. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.2.14. Предоставление потребителям информации об исполнителях жилищно-коммунальных услуг, в том числе номера телефонов диспетчерских служб.

2.2.15. Выдача жильцам расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного Дома, справок об отсутствии задолженности.

2.2.16. Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания Собственника.

2.2.17. Рассмотрение поступивших от Собственника жалоб и предложений по качеству предоставляемых услуг, принятие мер по их разрешению.

2.2.18. Предоставление информации о потребительских свойствах предоставляемых услуг и гарантированном уровне качества.

2.2.19. Осуществление контроля над целевым использованием жилых помещений, принятие мер, предусмотренных нормами действующего законодательства в случае использования помещений не по назначению.

2.3. 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, исполнять обязательства в пределах установленных полномочий.

3.1.2. В случае привлечения третьих лиц для осуществления отдельных видов работ, осуществлять контроль над исполнением ими договорных обязательств.

3.1.3. Представлять ежеквартальный отчет об исполнении обязательств на общих собраниях собственников квартир (помещений) в многоквартирном Доме

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Передать Управляющей компании полномочия по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного Дома.

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. Сообщать в аварийно-диспетчерскую службу ООО «Светлый город» по тел.51-1-33 о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества.

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 (квартиру) 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 Обслуживающей организацией:

- не производить перенос и переоборудование инженерных сетей, не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую 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. Обслуживающей организацией 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 настоящим договором.

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 за счет 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 Обслуживающей организацией 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 по настоящему договору производится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем путем перечисления денежных средств на расчетный счет либо путем внесения наличных денежных средств в кассу, через отделения Сберегательного банка РФ, через отделения Почты России.

5.4. Оплата услуг Управляющей компании вносится на основании платежных документов, представленных не позднее десятого числа текущего месяца.

5.5 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 01 ноября 2010 г. и действует до расторжения договора сторонами.

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.: Павлова Валентина Андреевна

Адрес: Республика Коми, Удорский район,
поселок Усогорск ул. Дружбы дом №21,
кв. № 111

Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью
«Светлый город»

ИНН/КПП 1116009653/111601001 ОГРН
1061116004300

Адрес: Республика Коми Удорский район,
п. Усогорск ул. Дружбы дом 15

Генеральный директор Л.А. Рыжакова
М.п.

Приложение №1 к договору на содержание и текущий ремонт многоквартирного жилого дома
от «01» ноября 2010 г.

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 Дружбы дом № 21

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

Собственник

Татьяна Валентиновна Андросьвас

Адрес: Республика Коми, Удорский район,
п.Усогорск ул.Дружбы дом № 21, кв.№ 11

Общество с ограниченной ответственностью

«Светлый город»

ИНН/КПП 1116009653/111601001 ОГРН 1061116004300

Генеральный директор *Л.А.Рыжакова*
М.п.

**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 температурно-влажностного режима.
 - 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, относящемуся 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 вентилях, 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 свежеснежавшего 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.

1. 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 воздухооборудов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, 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 оконечных 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 над несанкционированными подключениями к электросетям, отключение абонентов при несанкционированных подключениях к электросетям.

8. Система газоснабжения.

8.1. Привлечение специализированных организаций для технического обслуживания, текущего ремонта системы газоснабжения от точки подключения к внешним сетям (эксплуатационной ответственности) до оконечных устройств газового оборудования, для проведения осмотра, технических и профилактических работ: замены и восстановления креплений, окраски газопроводов, запорной и регулирующей арматуры.

Адреса и реквизиты сторон

Собственник

Ф.И.О.: Маслова Валентина

Адрес: в/м

Адрес: Республика Коми, Удорский район, поселок

Усогорск ул. Дружбы, дом №21, кв. № 111

Маслова

Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью «Светлый

город» ИНН/КПП 1116009653/111601001

ОГРН 1061116004300

Генеральный директор

Л.А.Рыжакова