

№ 01 580311 с 01.10.09

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом
расположенным по адресу: ул. Белинского, д. 38

г. Нижний Новгород

«01» октября 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «ТАИТА», именуемое в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» в лице генерального директора Боголепова Станислава Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Участник долевого строительства многоквартирного кирпичного дома № 38 по ул. Белинского в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода (строительный номер: г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Белинского, дом № 121, 122 (по генплану)) (впоследствии собственник квартиры № _____), именуемый в дальнейшем «ЗАКАЗЧИК», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 ЗАКАЗЧИК поручает, а УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ берет на себя обязательства по осуществлению деятельности, направленной на достижение целей управления и решения вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома № 38 по ул. Белинского г. Нижний Новгород в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора, в том числе:

1.1.1. выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме;

1.1.2. организацию предоставления с привлечением специализированных предприятий, имеющих лицензии на соответствующий вид деятельности, следующих коммунальных услуг.

- отопление,
- горячее водоснабжение,
- холодное водоснабжение,
- водоотведение,
- электроснабжение.

В случае привлечения специализированных организаций, в соответствии с условиями настоящего Договора, ЗАКАЗЧИК поручает, а УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ берет на себя обязательство совершать от своего имени и за счет ЗАКАЗЧИКА действия по заключению договоров со специализированными организациями на поставку услуг;

1.1.3. выполнение работ по начислению, сбору, распределению и перерасчету платежей собственникам (жителям) дома за содержание и ремонт помещений, коммунальные и прочие услуги;

1.1.4. ведение взаиморасчетов с собственниками и арендаторами нежилых помещений, расположенных в обслуживаемом доме, по техническому обслуживанию и коммунальным платежам.

1.2. В случае необходимости, с согласия ЗАКАЗЧИКА, правила данного договора могут распространяться на иные виды услуг (техническое обслуживание домофонов, кабельное телевидение и т.п.), оказываемые собственнику жилого помещения.

Отсутствие возражений по поводу принятия и оплаты новой услуги в течение 30-ти дней, считается согласием на включение ее в предмет данного договора, и является основанием для выставления счетов за данную услугу.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ обязуется:

2.1.1. Обеспечить содержание дома и прилегающей территории, проведение комплекса мероприятий по техническому обслуживанию и текущему ремонту многоквартирного жилого дома, инженерного оборудования в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.07 г. № 491, иными, действующими на территории г. Нижнего Новгорода, нормативными актами и условиями настоящего Договора.

Перечень этих работ устанавливается Приложением №1 к настоящему договору. Фактически осуществляемый объем работ определяется плановыми работами и работами, проводимыми в пределах принятых обязательств, по мере возникновения необходимости. Сроки проведения работ, помимо указанных в настоящем Договоре, определяются УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ самостоятельно, исходя из принципов необходимости, достаточности и своевременности.

2.1.2. Обеспечить эксплуатацию, техническое содержание и текущий ремонт лифтов и систем диспетчерского контроля безопасной эксплуатации лифтов. Работы по капитальному ремонту лифтов выполняются УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ по дополнительным заданиям ЗАКАЗЧИКА в соответствии с объемами и порядком финансирования, устанавливаемым ЗАКАЗЧИКОМ.

2.1.3. Организовать предоставление ЗАКАЗЧИКУ коммунальных услуг в соответствии с действующими на территории г. Нижний Новгород нормативными актами и условиями настоящего Договора.

2.1.4. Производить ЗАКАЗЧИКУ начисление, сбор и распределение платежей за содержание и ремонт помещений, за коммунальные услуги по показаниям приборов учета, а при их отсутствии по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным в установленном порядке с учетом льгот, предоставляемых в соответствии с действующим законодательством.

2.1.5. Производить ЗАКАЗЧИКУ перерасчет за неполное или некачественное предоставление услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

2.1.6. Ежегодно не позднее второго квартала, представлять отчет об исполнении условий настоящего Договора общему собранию владельцев (собственников).

2.1.7. Вести соответствующую техническую и иную документацию по дому в соответствии с действующим законодательством.

2.1.8. Вести в соответствии с действующим законодательством регистрационный учет проживающих в доме.

2.1.9. Выдавать расчетные документы, справки о размере занимаемых помещений, об отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги и иные предусмотренные действующим законодательством документы по запросам проживающих.

2.1.10. Обеспечить сохранность переданной для работы Заказчиком технической документации по многоквартирному жилому дому.

2.1.11. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание, прием заявок на выполнение аварийных и иных работ в соответствии с настоящим Договором.

2.1.12. Предоставить ЗАКАЗЧИКУ требуемую информацию, связанную с вопросами эксплуатации жилого дома.

2.1.13. Не позднее, чем за трое суток предупреждать ЗАКАЗЧИКА о временном плановом прекращении предоставления отдельных видов услуг, являющихся предметом настоящего Договора.

2.1.14. В трехдневный срок рассматривать поступившие от ЗАКАЗЧИКА жалобы и предложения, касающиеся предмета настоящего Договора, принимать необходимые меры по их разрешению, составлять необходимые акты и иные документы в пределах своих полномочий.

2.1.15. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную необходимую документацию при выполнении работ по управлению многоквартирным домом.

2.1.16. Организовать работу пункта приема жителей дома по вопросам оплаты жилищно-коммунальных платежей и технического обслуживания.

2.2 ЗАКАЗЧИК обязуется:

2.2.1. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.06. г. № 25 и другие, действующие на территории г. Нижний Новгород, нормативные акты и условия настоящего Договора.

2.2.2. Использовать жилое помещение, общее имущество и придомовую территорию в соответствии с их назначением без ущемления прав других граждан.

2.2.3. Своевременно извещать УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ о выявленных неисправностях, а также допускать в дневное время (при авариях – в ночное время) в занимаемую квартиру работников эксплуатирующей организации и аварийной службы при наличии у них удостоверений установленного образца.

2.2.4. Производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с соблюдением требований законодательства по соглашению с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

2.2.5. Вывозить строительный мусор после ремонта своего помещения. Не складировать его на лестничные клетки, контейнера и контейнерную площадку, придомовую территорию.

2.2.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

2.2.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.2.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

2.2.9. Своевременно извещать УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ о показаниях приборов учета потребленных ресурсов путем вписания их в таблицу платежного документа, обеспечить свободный доступ к приборам учета для их поверки, ремонта и снятия показаний. При не предоставлении ЗАКАЗЧИКОМ данных фактически потребленных ресурсов УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ самостоятельно производит расчет коммунальных услуг исходя из нормативов потребления. Сверка показаний приборов учета производится работниками УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ не реже одного раза в полугодие.

2.2.10. Извещать УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ обо всех изменениях количества фактически проживающих в жилом помещении граждан.

2.2.11. Ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату за предоставленные услуги по платежному документу, выставяемому УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ, а в случае получения платежного документа позднее первого числа месяца следующего за истекшим - в течение десяти дней со дня получения.

2.2.12. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.13. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.06 г. № 307.

2.2.14. В соответствии с п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ пени в размере одной трехсотой ставки финансирования 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.

3. ПРАВА СТОРОН.

3.1. ЗАКАЗЧИК вправе:

3.1.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

3.1.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.1.3. Контролировать выполнение УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ее обязательства по Договору управления в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации.

3.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.2.3. Осуществлять контроль за содержанием и использованием жилого помещения собственником и членами его семьи, принимать установленные законодательством меры в случаях нарушения собственником и членами его семьи взятых на себя обязательств по использованию жилого помещения.

3.2.4. Вносить изменения в выставляемые платежные документы в связи с введением в действие новых ставок и тарифов, в порядке установленном настоящим Договором и действующим законодательством, с одновременным сообщением ЗАКАЗЧИКУ об основании изменения ставок и тарифов.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА .

4.1. Оплата предоставляемых по настоящему договору услуг производится на расчетный счет УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ непосредственно собственниками жилых и нежилых помещений согласно выставляемым им платежным документам.

4.2. Стоимость работ устанавливается исходя из общей площади обслуживаемых жилых помещений, количества проживающих граждан и цен, определяемых в соответствии с Приложением № 2 - Протоколом согласования цен на жилищно-коммунальные услуги. При изменении условий оказания услуг, а также утверждении в установленном органе местного самоуправления новых величин тарифов по оплате жилья гражданами и стоимости коммунальных услуг, стоимость работ по договору подлежит изменению с даты их утверждения.

4.3. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется по утвержденным в установленном порядке тарифам ресурсоснабжающих организаций.

4.4. Расчетным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц с 01 - го по последнее число.

Срок внесения платежей собственниками - до 10-го числа месяца, следующего за расчетным на основании платежных документов, предоставляемых собственникам помещений УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ не позднее последнего числа текущего месяца.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора по причине действия непреодолимой силы, стихийных бедствий, а также противоправных действий третьих лиц.

5.2. Ответственность за сохранность и содержание внутриквартирного имущества и оборудования лежит на ЗАКАЗЧИКЕ. Обслуживание и ремонт внутриквартирного имущества и оборудования производится УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ по заявкам ЗАКАЗЧИКА за отдельную плату.

5.3. Контроль за выполнением УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ обязательств по настоящему Договору осуществляют органы жилищной инспекции и иные компетентные органы в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Применение экономических санкций не освобождает стороны от выполнения принятых обязательств по договору в установленный срок.

5.5. По соглашению сторон в условия договора могут быть внесены изменения и дополнения, которые оформляются в письменном виде, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью договора.

5.6. Споры сторон по настоящему Договору решаются в соответствии действующим законодательством.

5.7. Приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью.

5.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для каждой из сторон.

5.9. Условия настоящего Договора распространяются на отношения между ЗАКАЗЧИКОМ и УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ с «01» октября 2009 г. по «31» декабря 2010 г.

5.10. Если за месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не уведомила другую о его расторжении, срок действия настоящего Договора считается продленным на один год.

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «ТАИТА», 603093, г. Нижний Новгород, ул. Кудьминская, д. 4, тел./факс 421-61-44,
ИНН 5260072126, КПП 526001001, р/с 40702810216070000305, к/с 3010181020000000842,
БИК 042282842; Филиал ОАО «УРАЛСИБ» в г. Нижний Новгород, г. Нижний Новгород.



(С.В. Боголепов)

ЗАКАЗЧИК (и): (ФИО полностью, паспортные данные, подпись)

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ

по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул.Белинского д. 38, оплата которых осуществляется за счет платы за содержание и ремонт помещений.

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:
 - а) регулировка трехходовых кранов;
 - б) смена прокладок в водопроводных кранах;
 - в) уплотнение сгонов;
 - г) устранение засоров;
 - д) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
 - е) мелкий ремонт теплоизоляции;
 - ж) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
 - з) разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;
 - и) очистка от накипи запорной арматуры.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения от жировых отложений (исключая случаи попадания в них бытовых отходов и прочих предметов, которые приводят к засору системы водоотведения).
4. Проветривание колодцев расположенных на земельных участках, входящих в состав общего имущества домов;
5. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:
 - а) протирка и смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования;
 - б) смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей;
 - в) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения;
6. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления;
7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции провода;
8. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции и кондиционирования;
9. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления;
10. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения;
11. Промывка и опрессовка внутридомовых систем отопления;
13. Удаление с крыш мусора (по мере необходимости);
14. Уборка общих помещений (в том числе мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, удаление пыли на лестничных клетках и т.п.);
15. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов (при условии пользования мусоропроводами);
16. Удаление бытовых отходов из мусорокамер дома (при условии пользования мусоропроводами), его вывоз;
17. Замена, окраска и ремонт контейнеров;
18. Уборка и очистка земельных участков, входящих в состав общего имущества дома.
19. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
20. Услуги, оказываемые при подготовке домов к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - а) утепление трубопроводов в подвальных помещениях;
 - б) проверка исправности слуховых окон и продухов;
 - в) изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков в подвалах;
 - г) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
 - д) утепление бойлеров;

- е) замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;
 - ж) консервация поливочных систем;
 - з) ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
 - и) ремонт и укрепление входных дверей.
21. Услуги, оказываемые при подготовке домов к эксплуатации в весенне-летний период:
- а) расконсервирование и ремонт поливочной системы;
 - б) ремонт оборудования детских, спортивных и хозяйственных площадок, находящихся на земельных участках, входящих в состав общего имущества домов;
 - г) ремонт просевших отмосток.

Санитарное содержание придомовых территорий.

1) Уборка в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости;
- подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок (при наличии таковых) – 1 раз в сутки;

2) Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;
- уборка газонов – 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
- поливка газонов и зеленых насаждений – 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли – 1 раз в год;
- протирка указателей – 4 раза в год (1 раз в квартал).

Санитарное содержание лестничных клеток:

1) Влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей – 5 раз в неделю
- выше третьего этажа – 1 раз в неделю
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов (при условии его эксплуатации) - 5 раз в неделю.

2) Мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;

3) Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов электросчетчиков – 2 раза в год;

4) Обметание пыли с потолков – 2 раза в год;

5) Влажная протирка стен, дверей и плафонов – 2 раза в год;

6) Мытье пола кабины лифта и влажное протирание потолка кабины - 2 раза в месяц.

7) Влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков, отопительных приборов – 2 раза в год.

Обслуживание мусоропроводов (при условии пользования).

1) Профилактический осмотр мусоропровода - 2 раза в месяц;

2) Мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция мусоросборников – 1 раз месяц;

3) Удаление мусора из мусороприемных камер и их уборка – 3 раза в неделю;

4) Устранение засоров – по мере необходимости.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ



С.В.Боголепов

(подпись)

ЗАКАЗЧИК