

Договор №02/2013
на управление, техническую эксплуатацию и коммунальное обслуживание многоквартирного дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Свердловская, д. 81/44.

г. Ростов-на-Дону

«16» мая 2013 года

Гражданин РФ **Яковлев Роман Сергеевич** действующий на основании паспорта гражданина РФ № **61-А3 567202** от 29.04.2013г. в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и управляющая компания ОС «Управдом» в лице Генерального директора **Дычинской И.В.**, действующей на основании устава, в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

Настоящий договор заключен в соответствии с Жилищным кодексом РФ и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу: **г. Ростов-на-Дону, ул. Свердловская, д. 81/44** (протокол от 26 декабря 2012 года).

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: **г. Ростов-на-Дону, ул. Свердловская, д. 81/44** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения) находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник — физическое лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Помещение (жилое, нежилое) — часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением следующее их судьбе.

В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование, крыш ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в доме.

2. Предмет договора

Собственник передает, а «Исполнитель» принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом.

Оказание «Исполнителем» услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения многоквартирного дома по адресу: **Ростов-на-Дону, ул. Свердловская, д. 81/44.**

«Собственник» несет бремя расходов, связанных с оказанием «Исполнителем» услуг и выполнением работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлением коммунальных услуг.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются дополнительным соглашением к данному договору или отдельным договором.

Состав общего имущества многоквартирного дома и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.6. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

Адрес многоквартирного дома: **г. Ростов-на-Дону, ул. Свердловская, д. 81/44.**

Кадастровый номер многоквартирного дома: инвентарный номер **61:44:0060937:126 ; 60:401:001:600426800**

Серия, тип постройки: **жилая, кирпичная.**

Год постройки **2012.**

Степень износа по данным государственного технического учета - **_____ %**

Год последнего капремонта — **нет.**

Количество этажей - **7.**

Количество подъездов - **1.**

Наличие автостоянки - **327,22 кв.м.**

жилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме - 172 кв.м.
помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме - 2624,4 кв.м.

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (двор) - 1241 кв.м.

3. Обязанности сторон

3.1. Общие обязанности сторон:

3.1.1. Содержать многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.2. Создавать необходимые условия для проживания граждан и функционирования персонала торговых помещений.

3.1.3. Подписать акт, являющийся неотъемлемой частью настоящего договора, о границах ответственности по техническому обслуживанию помещений и инженерных коммуникаций, относящимся к общему имуществу многоквартирного дома и помещений и коммуникаций, находящимися в помещении Собственника.

3.2. «Собственник» обязан:

3.2.1. Использовать принадлежащее ему помещение, места общего пользования, общее имущество и придомовую территорию исключительно по назначению, соблюдая санитарно-технические нормы и правила.

3.2.2. Предоставить «Исполнителю» сведения, необходимые для выполнения работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, проведения начислений по оплате за техническую эксплуатацию и коммунальные услуги.

3.2.3. Обеспечить допуск в занимаемые «Собственником» помещения представителей аварийных служб, инспекционных органов и «Исполнителя» в целях устранения аварий, осмотра инженерного оборудования относящегося к общему имуществу, приборов контроля и учета.

3.2.4. Без оформления письменного разрешения компетентных органов в установленном законодательством порядке и согласования с Исполнителем не производить:

- переоборудование инженерных сетей, перестройку и перепланировку помещений или их частей;
- установку и использование приборов и оборудования мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой инженерной сети. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), подтверждающих соответствие действующим в РФ требованиям эксплуатационной и санитарно-гигиенической безопасности;
- изменение проектных схем учета поставляемых коммунальных услуг;
- изменение внешнего вида фасада здания, лестничных площадок и коридоров;
- использование теплоносителя из систем отопления и горячего водоснабжения по иному назначению.

Оплатить из собственных средств внесение изменений в техническую документацию многоквартирного дома в случае осуществления «Собственником» оформленных в установленном порядке перепланировки или переоборудования помещения.

Осуществлять оплату услуг «Исполнителя» по управлению, технической эксплуатации и текущему ремонту предоставлению коммунальных услуг не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Тарифы и основания для платежей приведены в Приложении № 4, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

Размер обязательных платежей на содержание и эксплуатацию общего имущества пропорционален площади занимаемых «Собственником» помещений.

3.3. «Исполнитель» обязан:

3.3.1. Выполнять работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту инженерных коммуникаций оборудования, обслуживанию придомовой территории, соблюдению санитарных норм по содержанию многоквартирного дома.

Перечень работ, выполняемых «Исполнителем» по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, а также мест общего пользования, определен в Приложениях № 2 и 3, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

Изменения в перечень работ вносятся по согласованию сторон путем подписания дополнительного соглашения.

Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования. Немедленно организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций (залив, засор канализации, отключение электроэнергии и т.п.).

Обеспечить «Собственника» эксплуатационными и коммунальными услугами установленного качества, принимать меры для бесперебойной работы инженерного и санитарно-технического оборудования помещений занимаемых «Собственником», в соответствии с актом границ ответственности.

С целью предоставления Собственнику коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

Представлять интересы «Собственника» как участника общей долевой собственности в рамках настоящего договора государственных, надзорных, хозяйственных, административных и иных органах, в судах, связанных с управлением технической эксплуатацией и предоставлением коммунальных услуг в доме.

Вести паспортно-регистрационную работу и соответствующую техническую документацию по обслуживанию дома.

Вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

Предоставлять «Собственнику» расчетно-платежные документы по техническому обслуживанию и коммунальным услугам.

Осуществлять перерасчет платежей в случае

«инженерных коммуникаций и конструкций многоквартирного дома.
существлять планирование и проводить конкурсный отбор организаций применительно к работам по капитальному ремонту инженерных коммуникаций и придомовой территории по согласованию с домовым комитетом.
Информировать «Собственника» в течение 10 дней со дня принятия соответствующими органами решений об изменениях тарифов и нормативов качества коммунальных услуг.
Информировать «Собственника» о проведении ремонтных работ, связанных с временным отсутствием коммунальных услуг (кроме аварийных ситуаций и экстренных случаев), не менее чем за 3 календарных дня путем вывешивания объявлений на информационных досках, расположенных на первом этаже лестничной площадки подъезда.
Заклучить договор страхования общего имущества Собственников. Полученное страховое возмещение направлять на восстановление поврежденного имущества.

4. Права сторон

4.1. «Собственник» имеет право.

Реализовывать свои права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.
Получать жилищно-коммунальные услуги по качеству и своевременности в соответствии с действующими нормами и правилами.
Требовать в установленном порядке от «Исполнителя» снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг.
Обращаться к «Исполнителю» и получать ответ по техническим вопросам, касающимся эксплуатации и содержания многоквартирного дома.
Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

4.2. «Исполнитель» имеет право.

Взыскивать в установленном законом порядке неустойку и убытки, понесенные в результате нарушений «Собственником» условий настоящего договора. Или в случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника взимается пеня в размере одной сотой 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 установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
Осуществлять контроль за использованием «Собственником» занимаемых помещений и мест общего пользования по их назначению и принимать меры по устранению выявленных нарушений.
Передавать, с уведомлением «Собственника», права и обязанности по настоящему договору для выполнения специальных работ третьим лицам на основании заключаемых с ними договоров.
В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующей обращения к Собственникам в общедоступном месте для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность «Собственника».

В случае использования «Собственником» занимаемого помещения и мест общего пользования не по назначению, а также нарушения прав и интересов соседей, «Исполнитель» вправе через 7 дней после предупреждения «Собственника» обратиться в органы местного самоуправления для применения мер, предусмотренных действующим законодательством (в частности, ст.293 ГК РФ).

В случае невыполнения «Собственником» обязательств, предусмотренных п.3.2.4 настоящего договора, он несет ответственность за все последствия, связанные с причинением неудобств или ущерба другим собственникам.

В случае несвоевременного внесения платежей, предусмотренных п.3.2.6 договора «Собственник» несет ответственность, пропорционально своей части, за исполнение штрафных санкций, выставляемых «Исполнителю» поставщиками коммунальных услуг.

5.2. Ответственность «Исполнителя».

За не обеспечение - или неполное обеспечение «Собственника» жилищно-коммунальными услугами «Исполнитель» несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

В случае использования «Исполнителем» общего имущества и мест общего пользования (помещение для хранения инвентаря и инструмента) в нарушение интересов «Собственника», «Исполнитель» несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Особые условия

Собственники помещений в разумный срок на общем собрании жильцов избирают общественный совет и председателя общественного совета по контролю за исполнением настоящего договора.

Общественный совет собственников помещений осуществляет коллективный контроль за работой «Исполнителя» по выполнению договора.

Общественный совет собственников помещений предоставляет «Исполнителю» техническую и юридическую документацию, необходимую «Исполнителю» для надлежащего исполнения условий настоящего договора.

в первом этаже лестничной площадки подъезда.
Все споры, возникающие при выполнении договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, когда стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры разрешаются в судебном порядке.

7. Срок действия договора

Настоящий договор заключен сроком на 3 года с 16.05.2013 по 31 декабря 2016 года.
При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
После истечения срока действия договора или в связи с его досрочным прекращением «Исполнитель» обязан в 10-дневный срок передать представителю Общественного совета собственников помещений всю документацию по техническому и коммунальному обслуживанию дома, а также перечислить полученные и неизрасходованные по Договору средства, включая накопленные средства собственников на капитальный ремонт на расчетный счет вновь избранной Управляющей организации или собственнику, уполномоченному общим собранием собственников.

8. Адреса и реквизиты сторон

«Собственник»: Яблоков Роман Сергеевич

Контактный телефон: 8 918-525-00-17

Контактный адрес:

«Исполнитель»: ООО «Управдом», ИНН 6162060808, адрес 344058, г.Ростов-на-Дону, ул.Свердловская 81\44 оф3,
Р/с 40702810852090010216, Юго-Западный банк Сбербанка России, г.Ростова-на-Дону, К/с 30101810600000000602
БИК 046015602

Собственник

Я.Р.С.

Исполнитель

Генеральный директор

И.В. Дычинская



Приложение №1 к договору управления
многоквартирным домом по адресу:
г. Ростов-на-Дону, ул. Свердловская, д. 81/44

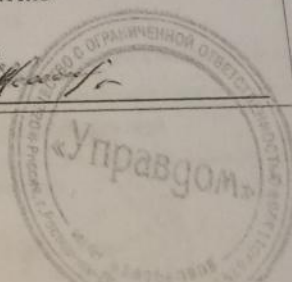
**Перечень общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Ростов-на-Дону, ул. Свердловская, д. 81/44**

№п/п	Наименование, технические характеристики	Единицы измерения	количество
1	Межквартирные ж/б лестничные площадки	M2	68,76
2	Автостоянка	M2	327,22
3	Санитарно-техническое оборудование	шт.	19
4	Земельный участок	M2	1241
Инженерное оборудование			
Системы теплоснабжения			
10	Трубопроводы	М	1905
11	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.	70
Система холодного водоснабжения			
12	Водопроводные трубы	М	695
13	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.	172
Система водоотведения (канализация)			
14	Канализационные трубы (диам. 100 мм)	М	350
15	Канализационные трубы (диам. 50 мм)	М	233
Система газоснабжения			
16	Газовые трубы	М	577
	Задвижки, вентили	шт.	208
Система электроснабжения			
17	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также с электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков электроэнергии	шт.	20
18	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в подъездах, в подвалах, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещения	шт.	90

Собственник

Исполнитель

Генеральный директор
И.В. Дычинская



Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества

Виды работ	Периодичность
Уборка придомовой территории	
Очистка от наледи - крыльцо (зима)	по мере необходимости
Очистка территории от наледи (зима)	по мере необходимости
Очистка территории от снега (зима)	по мере необходимости
Подметание территории (лето)	1 раз в 2 суток
Уборка отмосток	1 раз в год
Уборка газонов	1 раз в 2 суток
Окос трав	2 раза в летний сезон
Подстрижка кустарника	1 раз в летний сезон
Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	
Осмотр системы ЦО, ГВС, ХВС, ВДГО и канализации в чердачных и подвальных помещениях	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
Притирка, замена прокладок, набивка сальников запорной арматуры	по мере необходимости
Ликвидация воздушных пробок в стояках и радиаторах, регулировка системы отопления	по мере необходимости во время отопительного сезона
Устранение свищей	по мере необходимости
Устранение засоров канализации	по мере необходимости
Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
Осмотр и проверка дымоотводящих каналов с составлением актов	1 раз в год
Осмотр э/сетей на лестничных площадках, в чердачных и подвальных помещениях	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
Проверка заземления электрокабеля и ванн	по мере необходимости
Мелкий ремонт э/проводки	по мере необходимости
Замена перегоревших э/ламп	по мере необходимости
Аварийное обслуживание	постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения
Ремонт	
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем центрального отопления, водоснабжения и водоотведения (смена отдельных участков трубопроводов, кранов, вентилей, задвижек, теплоизоляция трубопроводов)	по мере необходимости
Консервация системы центрального отопления	после отопительного сезона
Промывка, испытание и расконсервация системы центрального отопления	при подготовке к отопительному сезону
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения дома (смена э/проводки, автоматов, предохранителей)	1 сутки
Ремонт конструктивных элементов здания (кровли, межпанельных швов, фасадов, отмостков, подъездов)	по мере необходимости
Прочистка вентиляционных каналов	по мере необходимости
Ремонт оконных и дверных блоков, остекление.	по мере необходимости
Содержание помещений общего пользования	
Мытье окон обычной конфигурации со сплошными стеклами, труднодоступные.	2 раза в год
Обметание пыли с потолков	1 раз в год
Влажное подметание лестничных площадок и маршей с предварительным увлажнением. Лестничные площадки и марши ниже трех этажей	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей с предварительным увлажнением. Лестничные площадки и марши выше третьего этажа.	3 раза в неделю
Влажная протирка элементов лестничных клеток со сменой воды: стены окрашенные масляной краской, двери, чердачные лестницы, отопительные приборы (радиаторы), плафоны, почтовые ящики, шкафы для электрошнуров и слаботочных устройств	1 раз год
Мытье л/площадок и маршей с периодической сменой воды или моющего раствора	2 раза в месяц
Уборка крыш, чердаков, подвалов	По мере необходимости
Собственник	Исполнитель
Генеральный директор	

**Перечень работ и услуг по ремонту общего имущества жилых домов
и оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья**

Виды работ	Наименование объекта проведения работ
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входы в подвалы	Фундаменты
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов	Стены и фасады
Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	Перекрытия
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование, устранение неисправностей стальных, асбоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	Крыши
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	Оконные и дверные заполнения
Усиление, смена, заделка отдельных участков	Межквартирные перегородки
Восстановление или замена отдельных участков и элементов	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки), над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
Замена, восстановление отдельных участков	Полы
Работы по устранению неисправностей	Печи и очаги
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах	Внутренняя отделка в подвалах, технических помещениях и других общедомовых вспомогательных помещениях
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные	Центральное отопление
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит	Электроснабжение и электротехнические устройства
Установка замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома	Система газового снабжения
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственнo вентиляторы и электроприводы	Вентиляция
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников	Внешнее благоустройство

Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на срок действия настоящего договора в размере 25 руб. за один кв.м общей площади помещения.

Собственник	Исполнитель Генеральный директор
