ЖЭ-Р-10го"

ДОГОВОР № 34
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г.Тюмень «12» 10 2006г

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Юг»,
ОГРН 1067203315541, ИНН 7203177574, в лице директора Ширшова Виталия Валентиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны и Собственники жилого дома в многоквартирном доме № 97 по ул. 50 лет ВЛКСМ г. Тюмени, согласно прилагаемого списка, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ, на основании решения Общего собрания Собственников жилого дома от 2 октября 2006 г.,

Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

2.ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора слова и словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №3 к настоящему Договору.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственнику и пользующимся в этом доме лицам осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность

3.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с Перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, утвержденными решениями общего собрания собственников многоквартирного дома.

Перечень общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, содержится в приложении №1 к настоящему договору.

Перечень услуг и работ по Содержанию и ремонту общего имущества дома содержится в приложении № 2 к настоящему договору.

Перечень услуг и работ по Содержанию и ремонту Общего имущества дома может быть изменен по соглашению сторон, причем новый перечень должен быть утвержден общим собранием собственников многоквартирного дома.

Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая компания содержится в приложении №5 к настоящему договору.

3.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Управляющая компания обязуется:**

4.1.1.Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством;.

4.1.2.Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.;

4.1.3.Обеспечить контроль и требование исполнения договорных обязательств Обсуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

4.1.4.Представлять интересы Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Обсуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

4.1.5.Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с

исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора. Обеспечить хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

4.1.6. Организовать проведение технических осмотров многоквартирного дома, результаты осмотров предоставлять собственнику по его требованию;

4.1.7.Обеспечить подготовку экономически обоснованных расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

4.1.8.Проводить работы (оказывать услуги) по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки, согласно Перечня работ и услуг по Содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ.

Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон. В случае принятия Собственниками соответствующего решения о выполнении работ по Капитальному ремонту- обеспечить выполнение работ и оказание услуг по Капитальному ремонту , самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Капитальному ремонту ;

4.1.9.Обеспечивать приемку работ и услуг, надлежащего качества, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

4.1.10.Обеспечивать Потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления;

4.1.11.Обеспечивать установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов, в том числе и по недопоставке жилищно-коммунальных услуг, обеспечить Потребителям перерасчет оплаты за неоказанные услуги или предоставленные не в полном объеме;

4.1.12.Обеспечивать установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей в результате неисправностей, аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных сетях, конструктивных элементах Многоквартирного дома;

4.1.13.Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание в выходные дни круглосуточно, в будни- с 17.00 до 8.00 по тел.20-44-52;

4.1.14.Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пункта 7.2 Договора. Отказ в выдаче предусмотренных Договором согласований может обосновываться только конкретными положениями нормативных актов.

4.1.15. Своевременно информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путем информации на стендах в расчетно-кассовом центре;

4.1.16.Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц.

4.1.17.Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.18.В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

4.1.19.Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.20.Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.21.Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.По требованию Собственника выдавать справки и иные документы соответствующих форм в пределах своих полномочий;

4.1.22.В случае принятия решения Общим собранием собственников- обеспечить распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) , с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Общим собранием Собственников

4.1.23.Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.24.Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

4.1.25.Управляющая компания за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные не связанные с управлением таким домом документы вновь избранной управляющей организации, Товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственникам помещений в таком доме- одному из данных собственников, указанному в решении Общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или , если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4.2. Управляющая компания вправе:

4:2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2.Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника,

4.2.3.В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Тюмени нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета,

4.2.4.Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5.Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.6.Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.2.7.Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 4.3.3 - 4.3.20. Договора.

4.2.8.Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.2.9.Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.10.Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению

4.2.11.Принимать участие в общих собраниях Собственников

4.2.12.Средства полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков. по деликтным отношениям, актам вандализма, на оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств а также на иные цели устанавливаемые Общим собранием Собственников

Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

4.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования

4.3.3. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии

4.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям

4.3.5. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирным доме, в том числе соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

4.3.6. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих,

4.3.7. О смене Собственника сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца в течение 3-х дней со дня вступления в силу таких изменений (государственной регистрации права, заключении договора аренды, найма).

4.3.8. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий при предоставлении ими удостоверения;

4.3.9. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией;

4.3.10. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора;

4.3.11. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления, и, в необходимых случаях, согласования с Управляющей компанией;

4.3.12. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией;

4.3.13. Проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировки в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;

4.3.14. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток Запасных выходов;

4.3.15. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса) имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника и нанимателя на случай проведения аварийных работ;

4.3.16. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Тюмени в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации;

4.3.17. Не производить слив воды из системы и приборов отопления;

4.3.18. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;

4.3.19. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.;

4.3.20. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

4.3.21. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора;

4.3.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору;

4.3.23. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами;

4.3.24. Не передавать предусмотренные п.3.1 настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

4.3.25. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 4.3.9., 4.3.10; 4.3.11; 4.3.12., 4.3.13, 4.3.17; 4.3.18, 4.3.19. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.;

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления;

4.4.3. Требовать в соответствии с действующими на территории г.Тюмени нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца;

4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Тюменской области, г Тюмени применительно к настоящему Договору

4.4.5. На основании решения Общего собрания создавать комиссию из числа Собственников, (либо привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы) по контролю за расходами денежных средств собственников, полученных в виде платежей за услуги по Содержанию и Ремонту Общего имущества, не вмешиваясь при этом в финансово-хозяйственную деятельность предприятия.

4.4.6. На основании решения Общего собрания создавать комиссию по контролю за качеством и полнотой представляемых услуг и выполненных работ.

4.5. Собственник не вправе:

4.5.1. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме

4.5.2. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение ;эл/снабжение);
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

5.2.Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем Содержание Общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг)

5.3.Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г.Тюмени. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме отражен в приложении «№4 к настоящему Договору. Периодичность оказания услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества

многоквартирного дома устанавливается на основании Правил и норм технической эксплуатации Жилищного фонда и других нормативных актах;

5.4.Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных органом местного самоуправления тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органом местного самоуправления г. Тюмени в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.5.Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.6.В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.7.Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется в срок - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.8.В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на Общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.10.Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.11.Не использование помещений не является основанием не внесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Тюмени. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН

6.1. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.2.Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно перед собственниками несет Управляющая компания.

6.4.В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.5.При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6.При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.7.В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.8.Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.9.Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г.Тюмени в сответствии с действующим законодательством.;

6.10.В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.11.В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома.

6.12.Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1.Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2.Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть дан не позднее 2-х недель с момента получения ее УК, а в случаях, требующих дополнительной проверки – не позднее 30 дней.

7.3.Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

7.4.Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб.

7.5..Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1.При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2.Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3.Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1.Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2.Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует в течении трех лет.

9.3.Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

9.4.Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.5.Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.6.При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления за 60 календарных дней до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях..

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник	**Управляющая компания**
Администрация г.Тюмени	Общество с ограниченной ответственностью
	«Управляющая компания «Юг»
	Г. Тюмень,ул.Мельникайте,88
Дата рождения	Р/с №40702810500020001715 в Ленинском
Паспорт:	Филиале «Запсибкомбанк» ОАО
Выдан	50 лет Октября,39/3
	К/с 30101810100000000728
	БИК 047106728
	ИНН 72003177574
Адрес регистрации	КПП720301001
Зам. директора департамента ЖКХ	
ИНН	
/ Н.В.Скурихина	Директор
Подпись	М.П. / В.В.ШИРШОВ

Доля муниц. собственности 19,98 %

Приложение № 1
к договору на управление,
содержание и ремонт
многоквартирного дома
от 12.10.2006 г. № 34

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.

Общее имущество – 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 и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Перечень общего имущества определяется техническим паспортом на жилой дом и границами эксплутационной ответственности.

Границей эксплутационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- На системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- На системе канализации – плоскость раструба тройника;
- По электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющиеся частью квартиры) или в отгороженный тамбур.

Приложение № 2
к договору на управление,
содержание и ремонт
многоквартирного дома
от 12.10. 2006 г. № 34

Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту.

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

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

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. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

2.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.

2.6. Мытье лестниц и лестничных площадок.

2.7. Уборка, чистка урн, перед входом в подъезды.

2.8. Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.

2.9. Аварийный спил деревьев.

2.10. Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев бункером.

2.11. 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, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы и газоходы), в том числе лифтов и приборов учета.

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, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.

3.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов.

3.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.

3.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений обще домовых инженерных систем.

3.8. Проведение работ по наладке системы отопления.

3.9. Гидравлическое испытание системы отопления.

3.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отоплении.

3.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов проведение профилактических работ.

3.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнестоков, проведение прочисток канализационных выпусков.

3.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.

3.14. Проведение планово-предупредительного ремонта.

3.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.

3.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.

3.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.

3.18. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования системы газоснабжения котельной.

3.19. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.

4. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

4.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.

4.2. Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров.

4.3. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

5. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

5.1. Уборка придомовой территории/летний период:

- Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.

5.2. Уборка придомовой территории/зимний период

- Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежевыпавшего снега к местам складирования.
- Укладка свежевыпавшего снега в кучи и валы.
- 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.

3. Крыши.

3.1. Ремонт отдельных участков кровли.

3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, 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.

4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.

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 и над балконами верхних этажей.

Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатация и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

6. Мусоропроводы

6.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.

6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

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

7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

8. **Система электроснабжения.**

8.1. 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.

8.2. 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.

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

9. Система газоснабжения (при ее наличии).

9.1. Текущий ремонт системы газоснабжения от точки подключения к внешним сетям (эксплутационной ответственности) до оконечных устройств газового оборудования. Проведение осмотра, технические и профилактические работы:

- Замена и восстановление креплений.
- Окраска газопроводов, запорной и регулирующей арматуры.

Собственник Директор

_____ / _____ / _____ /В.В.ШИРШОВ /

М.П.

Приложение № 3 к договору на
управление , содержание и ремонт
многоквартирного дома
от 12.10 200 _ г. №34

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: _____, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для ж илых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Потребитель – Собственник и/или наниматель Помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Коммунальные услуги – предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленным нормативными правовым актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по Капитальному ремонту, а также размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника – плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

Плата за жилое помещение – включает в себя Плату за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника.

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

Директор _____ В.В.Ширшов

Приложение №4
к договору на управление
содержание и ремонт
многоквартирного дома
от 12.10.2006 г.№ 34

Тарифицированный перечень работ по ремонту жилья и тарифицированный перечень услуг по содержанию многоквартирного жилого дома ул. 50лет ВЛКСМ,97

№ п/п	Наименование	Стоимость работ, услуг (руб./кв.м. в месяц)
	Экономически обоснованная цена	**6,90**
	Управление жилым фондом	**0,54**
А	**Перечень основных работ по ремонту жилья, всего:**	**2,14**
1	**Ремонт конструктивных элементов здания**	**1,26**
2	**Внутренняя система отопления, горячего водоснабжения**	**0,37**
3	**Внутренняя система водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях)**	**0,33**
4	**Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)**	**0,15**
5	**Внешнее благоустройство**	**0,03**
Б	**Перечень услуг по техническому обслуживанию общих коммуникаций., технических устройств и помещений домов**	**1,54**
1	**Техническое обслуживание конструктивных элементов здания**	**0,96**
1.1	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли, удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	0,04
1.2	Укрепление водосточных труб, колен, воронок.	0,03
1.3	Утепление оконных проемов, чердачных перекрытий, входных дверей, дымовентиляционных каналов.	0,71
1.4	Проверка исправности слуховых окон и жалюзи, состояния продухов в цоколях зданий.	0,03
1.5	Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования.	0,01
1.6	Ремонт и укрепление входных дверей	0,08
1.7	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.	0,01
1.8	Проверка исправности канализационных вытяжек.	0,01
1.9	Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах	0,01
1.10	Ремонт просевших отмосток.	0,03

2.	**Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения**	**0,18**
2.1	Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения, в том числе: рас консервация поливочной системы консервация поливочной системы.	0,17 0,01 0,01
2.2	Утепление трубопроводов водоснабжения и водоотведения в чердачных и подвальных помещениях.	0,01
3.	**Техническое обслуживание систем электроснабжения**	**0,08**
3.1	Устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения.	0,06
3.2	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления.	0,01
3.3	Проверка заземления ванн	0,01
4.	**Техническое обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения**	**0,24**
4.1	Устранение незначительных неисправностей в системах отопления и ГВС	0,03
4.2	Консервация системы центрального отопления.	0,03
4.3	Утепление трубопроводов отопления, ГВС, бойлеров в чердачных и подвальных помещениях.	0,02
4.4	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления и ГВС.	0,16
5.	**Техническое обслуживание электроплит**	**0,08**
6.	**Техническое обслуживание газовых систем, в том числе, газовых плит**	**0,00** **0,00**
В	**Содержание придомовой территории**	**1,29**
1.	Уборка придомовой территории.	1,26
2.	Озеленение	0,03
Г.	**Содержание общего имущества дома**	**1,39**
1.	Уборка мест общего пользования	1,07
2.	Освещение мест общего пользования.	0,27
3.	Дезинсекция и дератизация.	0,05

Примечание:
К внутренним системам отопления, горячего, холодного водоснабжения, водоотведения настоящего перечня, относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.

Приложение №5
к договору на управление
содержание и ремонт
многоквартирного дома
от 12.10. 2006 г.№ 34

Перечень коммунальных услуг
ул. 50лет ВЛКСМ, 97

1.Холодное водоснабжение;
2.Горячее водоснабжение;
3.Водоотведение;
4.Электроснабжение;
5.Отопление.