

Договор № Р _____
на управление и техническое обслуживание

г. Оренбург

«05» мая 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Новый Город», в лице директора Никитина Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны и собственник(и) жилого помещения

именуемый(е) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, на основании _____

(наименование, номер, дата выдачи документа, удостоверяющего право собственности)

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Собственник(и) жилого помещения расположенного в жилом доме по адресу:

г. Оренбург, п. Ростоши, ул. _____, дом _____ квартира № _____, общей площадью _____ кв.м., передает, а Исполнитель принимает на себя полномочия по управлению и техническому обслуживанию многоквартирного дома, а именно:

1.1.1. выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет собственника, при этом предпринимательская деятельность управляющей компании, исходя из договорных обязательств, является посреднической деятельностью по поручению собственников помещений по закупке коммунальных услуг и носит безвозмездный характер без выплаты агентского вознаграждения.

1.1.2. предоставление интересов Собственника в организациях государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора;

1.1.3. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственника договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту;

1.1.4. контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в т.ч. объема, качества и сроков предоставления Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг;

1.1.5. приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

1.1.6. начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

1.1.7. начисление субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи полномочий по расчету третьим лицам;

1.1.8. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

1.1.9. проверку технического состояния общего имущества;

1.1.10. организацию аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственника соответствующих договоров;

1.1.11. подготовку экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;

1.1.12. выдачу Собственнику справок и иных документов в пределах своих полномочий;

1.1.13. распоряжение общим имуществом (сдачу 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 Собственником;

1.1.14. выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания собственников;

1.2. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности в настоящем Договоре определены в Приложении № 1к настоящему договору в соответствии с техническим паспортом на жилой дом и сведений государственного земельного кадастрового учета.

1.3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении № 2 к настоящему Договору в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Данный перечень может быть изменен на общем собрании собственников.

1.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт указаны в Приложении №3 к настоящему Договору.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Исполнитель обязуется:

- 2.1.1. принять полномочия по управлению и техническому обслуживанию многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора;
- 2.1.2. исполнять обязательства, предусмотренные п. 1.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования Собственником;
- 2.1.3. представлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ;
- 2.1.4. информировать Собственника за 3 суток о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого (нежилого) помещения Собственника.

2.2. Исполнитель вправе:

- 2.2.1. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 1.1 настоящего Договора;
- 2.2.2. требовать внесения платы за предоставленные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);
- 2.2.3. требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей Исполнителя (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время;
- 2.2.4. требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение и каналам прокладки общих сантехнических коммуникаций работников и представителей Исполнителя (в т. ч. работников аварийных служб) для устранения аварий и проведения профилактических работ;
- 2.2.5. в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;
- 2.2.6. принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг;
- 2.2.7. инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственником;
 - для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и безопасности граждан;
 - для выполнения предписаний государственных органов надзора;
 - для выполнения решения общего собрания собственников;
- 2.2.8. представлять интересы собственников дома в административных и судебных органах по защите их прав на общедомовое имущество, включая помещения находящиеся в общедомовой собственности;

2.3. Собственник обязуется:

- 2.3.1. передать Исполнителю полномочия по управлению и техническому обслуживанию многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1 настоящего Договора.
- 2.3.2. вносить обязательные регулярные платежи на содержание жилого (нежилого) помещения в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;
- 2.3.3. использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;
- 2.3.4. бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;
- 2.3.5. соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;
- 2.3.6. за свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;
- 2.3.7. не производить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, установку радио- телевизионных антенн и кондиционеров, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительного согласования с Исполнителем и получения разрешения от уполномоченных органов местного самоуправления;
- 2.3.8. уведомлять Исполнителя о своем отсутствии в жилом помещении вместе со всеми постоянно проживающими с ним гражданами более одного месяца;
- 2.3.9. обеспечивать немедленное сообщение Исполнителя об аварийных ситуациях, возникших в системах инженерного оборудования жилого помещения и дома в целом по тел. **40-80-38, 40-80-37**.
- 2.3.10. заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с их поставщиками с учетом благоустройства жилья и своевременное внесение платы за оказанные услуги;
- 2.3.11. соблюдать правила совместного проживания в многоквартирном доме, обеспечивая права и законные интересы других собственников помещений в жилом доме.
- 2.3.12. предоставлять доступ работникам коммунальных служб в занимаемое им жилое помещение и общим сантехническим коммуникациям для осуществления ремонтных и профилактических работ.

2.4. Собственник вправе:

- 2.4.1. требовать от Исполнителя выполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.1.1 настоящего Договора;
- 2.4.2. получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества;

2.4.3. владеть, пользоваться и в установленных законодательством пределах распоряжаться общим имуществом жилого дома.

2.5. Собственник не вправе:

2.5.1. производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с управляющей компанией или без решения общего собрания собственников;

2.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

2.5.3. самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета;

2.5.4. закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные материалы.

Собственник обязан предоставить доступ работникам коммунальных в занимаемое им жилое помещение и общим сантехническим коммуникациям для осуществления ремонтных и профилактических работ.

3. Порядок внесения обязательных регулярных платежей на содержание жилого (нежилого) помещения

3.1. В состав платы по Договору, вносимой Собственником, включаются платежи: за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в соответствии с тарифами, установленными органами управляющей компании; за коммунальные услуги в соответствии с утвержденными тарифами ресурсоснабжающих организаций.

3.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и отопление.

3.3. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения вносится ежемесячно, не позднее 25 числа месяца следующего за прошедшим в кассу Исполнителя.

3.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения обязательных регулярных платежей Собственнику начисляется пеня в размере, установленном действующим законодательством РФ, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги, при отсутствии показаний приборов учета, определяется по нормативам.

3.6. Неиспользование Собственником помещения не является основанием не внесения обязательных регулярных взносов за жилищные и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями, предусмотренными в нем штрафными санкциями и действующим законодательством.

4.2. При нарушении Собственником требований п. 2.3.7. настоящего Договора или систематическом нарушении им прав и законных интересов соседей Исполнитель через 10 (десять) дней после соответствующего предупреждения Собственника вправе, обратиться в органы местного самоуправления для применения мер, предусмотренных ст. 293 ГК РФ.

4.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение их явилось следствием:

- изменений в действующем законодательстве, произошедших после заключения данного Договора;
- обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные бедствия и т.д.), исключающих возможность исполнения обязательств по настоящему Договору. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия.

4.4. Собственник несет персональную ответственность за нарушение требований настоящего Договора, а также за действия других членов семьи, лиц, временно проживающих в жилом помещении и поднаймателей.

5. Срок действия и расторжения Договора

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение трех лет.

5.2. Срок действия Договора продлевается на тех же условиях ежегодно, без дополнительного оформления, если ни одна из сторон не направит другой стороне письменного предложения (уведомления) о расторжении Договора за 30 дней до окончания срока действия Договора.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6. Прочие условия

6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путем переговоров.

6.2. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

6.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

6.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение 1. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.
 Приложение 2. Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества.
 Приложение 3. Тарифы по оплате за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги.

7. Особые условия

Настоящий договор от имени нескольких собственников одного жилого помещения имеет право по доверенности заключать один из собственников данного помещения.

При заключении договора Собственник обязан предоставить Исполнителю:

- копию паспорта;
- копию документа, подтверждающий право собственности;

8. Реквизиты и адреса сторон:

Исполнитель

ООО «УК Новый Город»

Юр. адрес: Российская федерация,
 460052, г. Оренбург, ул. Салмышская, д.74
 помещение 8.
 ИНН 5610135079 КПП 561001001
 Р/с 40702810400490012764
 Нижегородский филиал ОАО «Банк Москвы»
 г.Нижний Новгород
 к/с 30101810100000000832
 БИК 042282832

Собственник

Паспорт: _____
 (серия, номер)
 выдан: _____
 (кем)

 (когда)

Адрес: _____

телефон: _____

_____ (подпись)


 (подпись)



Никитин В.М./

Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности

1. В состав общего имущества входят:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные и другое инженерное оборудование);
 - б) крыши;
 - в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, и иные ограждающие несущие конструкции);
 - г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты);
 - д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
 - е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
 - ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
2. В состав общего имущества входят внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
3. В состав общего имущества входит внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
5. Внешние границы сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотделения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
 - на системах холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентель);
 - на системах канализации – плоскость раструба тройника;
 - по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети.

Приложение № 2

к Договору на управление и техническое обслуживание

№ _____ от « 05 » мая 2011 г.

№ п/п	Виды работы (услуги)	Общий перечень работ (услуг)
1	2	3
Ремонт жилищного фонда		
1	Ремонт конструктивных элементов жилых зданий	Устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвалы, стен, фасадов, перекрытий, крыш, оконных и дверных заполнений, полов, внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещений.
2	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, канализации, систем электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, технических устройств, находящихся в составе общего имущества дома.
Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий		
3	Санитарное содержание и ремонт контейнерных площадок	Зимняя и летняя уборка контейнерных площадок и прилегающих территорий вокруг них. Расчистка подъездных путей в зимний период года. Ремонт, покраска и восстановление ограждений и оборудования контейнерных площадок и контейнеров
4	Уборка придомовых территорий	Летняя и зимняя уборка тротуаров, дорог и зеленой зоны, относящихся к жилым домам, и вывоз мусора после их уборки
Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилых зданий (технический надзор)		
5	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточное содержание работников, обеспечивающих устранение аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, внутриквартирных инженерных сетей
6	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов на кухне и в санитарных узлах зданий
7	Техническое обслуживание электрооборудования	Техническое обслуживание электрооборудования (линий электрических сетей, групповых распределительных и предохранительных щитков, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах)

Приложение №3
к Договору управления и технического
обслуживания № _____ от «05» мая 2011 г.

Тарифы по оплате за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги

Наименование	Единица измерения	Тариф, руб	Основание
Содержание, текущий ремонт, вывоз	1 кв. м	22,80	
ТБО	1 кв. м	1,20	