

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Город Архангельск

« 1 » июля 2008 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК Соломбала», именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания», в лице генерального директора Кугураковой Валентины Григорьевны, действующей на основании Устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, с одной стороны, и мэрия города Архангельска, именуемая в дальнейшем «Заказчик», в лице начальника муниципального учреждения «Информационный расчетный центр» Тепляковой Галины Васильевны, действующей от имени собственника жилого помещения-муниципального образования «Город Архангельск» на основании доверенности от 11.07.2008 г. № 002-38/808, с другой стороны, а при совместном упоминании – «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины, используемые в договоре.

1.1. Дом – жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Архангельск, ул. Красных партизан, дом 28.

1.2. Общее имущество Дома - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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 данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление на основании положений настоящего договора, указан в Техническом паспорте на строение № 5022 от «28» декабря 1996 г. (Приложение № 1);

1.3. Собственники – лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения, расположенные в Доме;

1.4. Пользователи – лица, владеющие и пользующиеся жилыми и/или нежилыми помещениями в Доме по иным, нежели право собственности, основаниям.

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему договору Управляющая Компания по заданию Заказчика в течение срока действия настоящего договора за плату (в пределах начисленных средств по соответствующим статьям) обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Доме, вести паспортно-регистрационную работу в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

2.2. В случае если Заказчиком по настоящему договору выступает юридическое лицо, которому на праве собственности или ином законном праве принадлежат жилые или нежилые помещения в данном многоквартирном доме, потребителями коммунальных услуг, оказываемых Управляющей компанией, являются пользователи (наниматели по договору социального найма, арендаторы нежилых помещений и т.д.). Права и обязанности, предусмотренные разделом 5. настоящего договора, по смыслу устанавливающие правила поведения физических лиц (пользователей) не распространяются на юридическое лицо, если оно выступает заказчиком по настоящему договору.

2.3. Управляющая Компания обязана приступить к исполнению настоящего договора с «01» июля 2008 года.

3. Перечень услуг и работ по содержанию, ремонту общего имущества и коммунальных услуг.

3.1. Управляющая компания обязуется оказывать и выполнять следующие работы и услуги по содержанию многоквартирного дома:

- Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов;
- Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, системах центрального отопления и горячего водоснабжения, электротехнических устройств, а также газоснабжения;
- Регулировка и наладка систем центрального отопления и вентиляции, электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения, промывка и опрессовка системы центрального отопления;
- Удаление с крыш снега и наледей;
- Вывоз твердых бытовых отходов производится Исполнителем один раз в сутки;
- Сухую уборку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. производить ежедневно, помывка стен - не менее двух раз в год, мокрую уборку всех поверхностей выполнять ежемесячно;
- Уборку придомовой территории производить один раз в сутки.

3.2. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт выполняются Управляющей Компанией в соответствии с утвержденным графиком, установленным в Приложении № 2;

3.3. Управляющая компания обязуется в соответствии с условиями настоящего договора выполнять работы по ремонту общего имущества (в случае необходимости производства ремонта) многоквартирного дома в соответствии указанным ниже перечнем.

- **Фундаменты.** Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы;
- **Стены и фасады.** Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов;
- **Перекрытия.** Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска;
- **Крыши.** Антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции;
- **Внутренняя отделка.** Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;
- **Центральное отопление.** Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
- **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.** Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
- **Электроснабжение и электротехнические устройства.** Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания;
- **Вентиляция.** Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
- **Мусоропроводы.** Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
- Проведение мероприятий по дератизации.

3.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, установленный настоящим договором не является исчерпывающим и может быть изменен Сторонами в связи с изменением действующего законодательства, необходимостью проведения работ или услуг в количестве или объеме, большем, чем установлено настоящим договором. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества производится путем внесения изменений приложение № 2 к настоящему договору. Приложение № 2 готовится Управляющей Компанией, содержит виды работ, сроки производства работ и обязательно к исполнению. Данное приложение доводится до сведения Заказчика (путем размещения объявлений в подъездах), в случае отсутствия возражений в письменной форме в течение 30 дней. Приложение № 2 считается принятым и согласованным Заказчиком в предложенной форме.

3.5. Управляющая Компания оказывает собственникам (пользователям) следующие коммунальные услуги (далее – коммунальные услуги):

- 3.5.1. теплоснабжение;
- 3.5.2. горячее водоснабжение;
- 3.5.3. электроснабжение;
- 3.5.4. газоснабжение (при наличии системы газоснабжения в многоквартирном доме);
- 3.5.5. холодное водоснабжение и водоотведение.

