

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Город Архангельск

«27» декабря 2006 года

Собственник муниципального жилого фонда, расположенного по адресу г. Архангельск пр. Ленинградский 279, МУ «Информационно-расчетный центр», в лице директора Тепляковой Галины Васильевны, действующего на основании доверенности от 11.07.2008 г. № 002-38/808, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управдом- Вваравино-Фактория» в лице директора Моргунова Игоря Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», во исполнение решений Общего собрания собственников помещений в Доме о выборе управляющей организации (протокол № 2 от «29» ноября 2006 года) и определении условий договора управления (протокол № 2 от «29» ноября 2006 года), заключили настоящий договор о нижеследующем:

- 1. Термины, используемые в договоре.**
 - 1.1. Дом – жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: город Архангельск, пр Ленинградский 279
 - 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 несущие 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 № _____ от «___» _____ 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 организация по заданию Заказчика и Пользователей в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Доме и пользующимся помещениями в этом Доме лицам, производить начисления и сбор платежей за оказанные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.
 - 2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора 01 февраля 2007 года.
- 3. Перечень услуг и работ по содержанию, ремонту общего имущества и коммунальных услуг.**
 - 3.1. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме определяется на основании Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 в Приложении № 2 к настоящему договору;
 - 3.2. Управляющей организацией в соответствии с утвержденным графиком, установленным в Приложении № 2;
 - 3.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, установленный настоящим договором, может быть изменен Сторонами в связи с изменением действующего законодательства, необходимостью проведения работ или услуг в количестве или объеме, большем, чем установлено настоящим договором. Приложение № 2 готовится Управляющей организацией и обязательно к исполнению. Данное приложение доводится до сведения Заказчика, в случае отсутствия возражений в письменной форме в течении 30 дней. Приложение № 2 считается принятой и подписанной Заказчиком в предложенной форме.
 - 3.4. Управляющая организация оказывает собственникам и пользователям следующие коммунальные услуги (далее – коммунальные услуги):
 - 3.4.1. теплоснабжение;
 - 3.4.2. электроснабжение;
 - 3.4.3. горячее водоснабжение;
 - Оказание коммунальных услуг Управляющая организация может поручить энергоснабжающим предприятиям.
 - 3.5. Управляющая организация вносит на рассмотрение Общего собрания собственников предложения о проведении работ по капитальному ремонту Дома, их необходимом объеме, начальном и конечных сроках выполнения работ, стоимости материалов, порядке финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, направленные на проведение капитального ремонта и эксплуатации дома;
 - 3.6. Порядок и условия выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту Дома устанавливается решением Общего собрания собственников, в котором должны быть указаны объемы, стоимость и график выполнения работ по капитальному ремонту Дома;
 - 3.7. Управляющая организация организует осуществление регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в Доме, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 г., № 713;
 - 3.8. В перечень выполняемых работ и оказываемых услуг Управляющей организацией по настоящему договору не входит выполнение работ и оказание услуг по содержанию механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри жилых помещений (квартир), и обслуживающего одно жилое помещение (квартиру), кроме работ указанных в решении АГСД от 05 марта 2005 года № 409, а также реконструкция (модернизация) общего имущества Дома (в том числе, установка общедомовых приборов учета энергии и иных ресурсов).
- 4. Порядок и условия предоставления коммунальных услуг.**

4.1. В соответствии с настоящим договором Управляющая организация обязуется предоставлять собственникам и пользователям коммунальные услуги;

4.2. Качество услуг должно соответствовать обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм, условиям настоящего договора, а также предоставленной Управляющей организацией информации об услугах. Снижение качества услуг допускается исключительно в случаях и в пределах отклонений, предусмотренных действующими нормативными правовыми актами;

4.3. Потребительские свойства и режим предоставления коммунальных услуг должны соответствовать установленным нормативам:

по теплоснабжению - температуре воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений согласно действующим нормам и правилам. Отопительный сезон начинается и заканчивается в соответствии с распоряжением Мэра г. Архангельска;

по электроснабжению - параметрам электрической энергии по действующему стандарту;

по холодному водоснабжению - гигиеническим требованиям по свойствам и составу подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;

по горячему водоснабжению - гигиеническим требованиям по составу, свойствам и температуре нагрева подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;

по водоотведению - гигиеническим требованиям по отведению сточных вод.

Нормативы потребления коммунальных услуг определяются правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Город Архангельск» и другими нормативными документами.

4.4. Стороны устанавливают следующие требования к качеству отдельных видов жилищных услуг:

4.4.1. Вывоз твердых бытовых отходов производится Исполнителем один раз в сутки;

4.4.2. Сухую уборку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен подоконников, отопительных приборов и т.д. производить не реже чем через пять дней, помывка стен - не менее двух раз в год, мокрые уборку всех поверхностей - выполнять не реже одного раза в месяц;

4.4.3. Уборку придомовой территории производить один раз в сутки;

4.6. Сторонами устанавливаются ограничения по максимальной допустимой мощности и иным техническим характеристикам электробытовых машин, приборов и иного электрического оборудования собственников дома и пользующихся помещениями в доме лиц, подключенного к электрическим сетям дома.

5. Права и обязанности сторон.

5.1. При выполнении условий настоящего договора его стороны обязаны неукоснительно соблюдать требования, установленные действующими нормативно-правовыми актами в области эксплуатации и содержания жилищного фонда, в том числе санитарными правилами, нормами противопожарной безопасности, Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда (утверждены Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 170 от 27.09.2003 г.), правила пользования электрической и тепловой энергией, в пределах средств начисленных за содержание и ремонт;

5.2. Заказчик обязан:

5.2.1. Уведомить пользователей о заключении настоящего договора с сообщением данных Управляющей организации, ее месте нахождения, контактных телефонов и графике работы, а также о контактных телефонах и адресе круглосуточной диспетчерской службы, организуемой в соответствии с п. 5.4.11. настоящего договора;

5.2.2. Рационально использовать коммунальные услуги по их прямому назначению исключительно для хозяйственно-бытовых нужд;

5.2.3. Неукоснительно соблюдать Правила пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25) и Правила предоставления коммунальных услуг гражданам (Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307);

5.2.4. Соблюдать требования техники безопасности при пользовании коммунальными услугами, обеспечивать безопасность эксплуатации и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением услуг;

5.2.5. Допускать представителей Управляющей организации, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для предотвращения и/или устранения аварий, планового осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля. Допуск для проведения плановых осмотров производится по рабочим дням, с 9 час. 00 мин. до 19 час. 00 мин. Допуск для предотвращения и/или устранения аварий производится по требованию Управляющей организации в любое время. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, возникшие у Заказчика в результате несвоевременного допуска собственниками и/или пользователями представителей Управляющей организации (специализированных предприятий) для предотвращения и/или устранения аварий;

5.2.6. Незамедлительно уведомлять Управляющую организацию об изменении численности проживающих вместе с ним членов семьи и иных граждан, а также о переходе права собственности на помещение к другим лицам и изменении размера долей в праве общей долевой собственности на помещение;

5.2.7. Оплачивать Управляющей организации стоимость работ (услуг) в порядке, размерах и сроки, которые предусмотрены настоящим договором;

5.2.8. Производить перепланировку и переоборудование помещений исключительно в установленном действующим законодательством порядке после согласования с Управляющей организацией;

5.2.9. Предварительно согласовывать с Управляющей организацией, а при необходимости - также с предприятиями-поставщиками коммунальных услуг, - установку и замену индивидуальных приборов учета потребления энергии и других ресурсов; Исключительно с предварительного письменного разрешения Управляющей организации - устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

5.2.10. **запрещается** подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормативам либо не имеющие технических паспортов (свидетельств); нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг; использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы и приборов отопления).

5.2.11. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на дом либо в технический паспорт на жилое помещение.

5.2.12. Самовольно нарушать пломбы на приборах учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждений.

5.3. Заказчик вправе:

5.3.1. Требовать от Управляющей организации выполнения работ и предоставления услуг установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья граждан, проживающих в доме, не причиняющих вреда их имуществу;

5.3.2. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации в порядке, определенном настоящим договором;

5.3.3. Не производить оплату услуг на время перерывов в предоставлении коммунальных услуг, сверх установленных нормативными правовыми актами и настоящим договором;

5.3.4. Требовать устранения Управляющей организацией выявленных недостатков в предоставлении услуг или выполняемых работ при условии, если Управляющая организация была надлежащим образом извещена об указанных обстоятельствах.

5.4. Управляющая организация обязана:

5.4.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту Дома, производить технические осмотры и плано-предупредительные ремонты в соответствии с графиком, содержащимся в Приложении № 2 к настоящему договору;

5.4.2. Для принятия решений на Общем собрании собственников помещений в Доме:
- ежегодно, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до начала года, вносить предложения о проведении планового капитального ремонта на предстоящий год, срока проведения капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта;

- вносить предложения о проведении реконструкции (модернизации) инженерных сетей Дома, включая установку общедомовых приборов учета энергии и иных ресурсов;

5.4.3. Выполнять плановый капитальный ремонт Дома на основании решения, принятого Общим собранием собственников. Внеплановый капитальный ремонт, требующийся для устранения и/или предотвращения аварий, а также устранения иных повреждений общего имущества Дома, проводится Управляющей организацией в случае возникновения такой необходимости, с предоставлением Общему собранию собственников отчета об объеме и стоимости выполненных работ;

5.4.4. Заключать договоры с поставщиками коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и пользователям;

5.4.5. Соблюдать нормативные сроки устранения аварий на инженерных сетях;

5.4.6. Предоставлять по запросам Заказчика и пользователей требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами исполнения настоящего договора;

5.4.7. Выполнять устные и письменные заявки Заказчика и пользователей о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, предусмотренных настоящим договором, если иное не предусмотрено правовыми актами и настоящим договором;

5.4.8. Своевременно информировать собственников и пользователей о сроках предстоящего планового перерыва/ограничения предоставления коммунальных услуг, а также об авариях инженерных сетей и сроках устранения последствий данных аварий;

5.4.9. Обеспечивать поддержание технического состояния Дома не ниже уровня, в котором Многоквартирный дом был передан Управляющей организации для обслуживания, с учетом естественного физического износа;

5.4.10. Предоставлять по требованию Заказчика для ознакомления договоры, заключенные с организациями на обслуживание, ремонт и содержание Дома и предоставление коммунальных услуг, а также копии лицензий данных организаций;

5.4.11. Для решения всех вопросов, возникающих при исполнении настоящего договора, Управляющей организацией предоставляются необходимые номера телефонов. Телефон Управляющей организации 24-22-20; аварийно-ремонтной службы 20-67-53 (режим работы с 17 час. до 08 час. в будние дни, круглосуточно - в выходные и праздничные дни). Управляющая организация незамедлительно информирует Заказчика об изменении телефонов и/или адреса диспетчерской службы.

5.4.12. Вести реестр собственников Дома с указанием доли в общем имуществе Дома;

5.4.12. Готовить и представлять Общему собранию собственников не позднее первого декабря каждого года постатейные сметы доходов и расходов на предстоящий календарный год, которые после утверждения собранием становятся неотъемлемыми частями настоящего договора;

5.4.13. Производить начисление и сбор платежей собственникам и пользователям жилья за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

5.4.14. Вести лицевые счета и карточки учета собственников и пользователям жилья, иные аналогичные формы учета.

5.4.15. Вести список должников по оплате жилья и коммунальных услуг и размещать его на доске объявлений Дома не реже, чем один раз в квартал;

5.4.16. Организовывать ежегодные Общие собрания собственников не позднее первого мая каждого года.

5.5. Управляющая организация вправе:

5.5.1. По своему усмотрению привлекать третьих лиц для выполнения отдельных видов работ или оказания услуг, входящих в предмет настоящего договора. Ответственность перед Заказчиком за выполнение работ третьими лицами несет Управляющая организация;

5.5.2. Требовать в установленном настоящим договором и действующим законодательством порядке оплаты выполненных работ/услуг в соответствии с их объемом и качеством;

5.5.3. По заявкам жильцов предоставлять дополнительные услуги при условии полной их оплаты.

5.5.4. Использовать (сдавать в аренду и использовать иными способами) общее имущество Дома в интересах всех собственников.

5.5.5. Требовать оплаты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги и пени за несвоевременную их оплату.

5.5.6. Стороны также имеют права и несут иные обязанности, предусмотренные условиями настоящего договора и действующими нормативными правовыми актами.

5.5.7. Представлять интересы Заказчика в государственных и муниципальных учреждениях и предприятиях различных форм собственности, а также в судебных органах.

6. Гарантии Заказчика и контроль за исполнением настоящего договора Управляющей организацией.

6.1.1. С целью исполнения настоящего договора Управляющая организация:

6.1.2. Обеспечивает прием, регистрацию и выполнение заявок на выполнение предусмотренных настоящим договором работ, которые поступают от собственников и пользователей;

6.1.3. Проводит прием собственников и пользователей по вопросам деятельности Управляющей организации по настоящему договору;

6.1.4. Заключает договоры с собственниками или пользователями жилых помещений (квартир) в доме по мере обращения таких лиц.

6.1.4.1. Управляющая организация в течение срока действия настоящего договора ежегодно представляет собственникам в лице Общего собрания собственников отчет о выполнении настоящего договора, с указанием объемов и стоимости выполненных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в Доме, а также общей суммы средств, израсходованных Управляющей организацией за отчетный период и нарастающим итогом с начала года. Указанные отчеты предоставляются Управляющей организацией не позднее чем через один месяц после, с момента окончания отчетного года. Отчет о выполнении настоящего договора считается принятым, если в течение 15-ти рабочих дней с момента уведомления о месте предоставления отчета, в адрес Управляющей организации не поступят мотивированные возражения.

6.1.5. Мерами контроля за исполнением настоящего договора Управляющей организацией также являются:

6.2.1. проверки, проводимые собственниками и пользователями в согласованном с Управляющей организацией порядке;

6.2.2. сообщения собственников и пользователей;

- 6.2.3. проверки Государственной жилищной инспекции Архангельской области;
- 6.2.4. сообщения аварийно-ремонтных служб;
- 6.2.5. сообщения организаций – поставщиков коммунальных услуг;
- 6.2.6. сообщения органов санитарного и пожарного надзора, органов внутренних дел.

7. Стоимость работ (услуг) и расчеты по договору.

- 7.1. Цена настоящего договора определяется как сумма платы за услуги и работы по управлению Домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Доме и коммунальных услуг. (Приложение №6)
- 7.2. Стоимость оказываемых Управляющей организацией услуг по содержанию Дома и работ по текущему ремонту общего имущества Дома определяется на основании Решения Архангельского городского Совета депутатов и меняется в случае принятия нового решения.
- 7.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании цен (тарифов), устанавливаемых органами местного самоуправления муниципального образования «Город Архангельск», а в предусмотренном законом случаях – уполномоченными органами государственной власти, - с учетом общей площади принадлежащего Заказчику жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения, численности проживающих в жилом помещении (квартире) граждан, нормативов потребления услуг, а при наличии индивидуальных приборов учета – объема (количества) потребления услуг.
Стоимость подлежащих оплате коммунальных услуг определяется с учетом предоставленных собственникам и пользователям коммунальных услуг по теплоснабжению, электроснабжению и водоснабжению мест общего пользования (подъезды, подвалы, чердаки). Стоимость коммунальных услуг, приходящаяся на места общего пользования, распределяется между собственниками и пользователями пропорционально площади занимаемых ими помещений;
- 7.4. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, обеспечивающего содержание общего имущества Дома производится на основании решения Общего собрания собственников, не чаще, чем один раз в год, по согласованию с Управляющей организацией. Размер платы за коммунальные услуги изменяется на основании решения уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления;
- 7.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в кассу или перечисляется на расчетный счет Управляющей организации ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим;
- 7.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, выставленным собственникам и пользователям не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим;
- 7.7. Управляющая организация вправе приостановить предоставление Заказчику тех коммунальных услуг, оплата которых просрочена Заказчиком более чем на три месяца;
- 7.8. Неиспользование собственниками, пользователями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации;
- 7.9. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме собственников и пользователей об изменении платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 15 (пятнадцать) дней до даты предоставления платежных документов на основании, которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 7.10. Управляющая организация гарантирует предоставление собственникам и пользователям в установленном законом порядке льгот и субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг. Предоставляемые собственникам и пользователям льготы и субсидии компенсируются Управляющей организацией предприятиями (учреждениями), на основании заключенных договоров;
- 7.11. При нарушении нормативных сроков и качества предоставления коммунальных услуг их оплата подлежит снижению в соответствии с Постановлением Главы администрации – мэра города Архангельска от 09.12.1996 № 295 «Об изменении порядка снижения населению платежей за коммунальные услуги при нарушении нормативных сроков и качества их предоставления»;
- 7.12. Капитальные ремонтные работы в Доме осуществляются за счет собственников и выполняются в объеме, согласно начальных и конечных сроках выполнения работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, определяемых собственниками помещений в доме по предложению Управляющей организации. Управляющая организация обязана вести обособленный учет средств, полученных от собственников на капитальный ремонт Дома, и выполнять работы по капитальному ремонту в пределах полученных от собственников средств.
- 7.13. Расчёт размера платы за коммунальные услуги производится на основании Правил предоставления коммунальных услуг утверждённых Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г., №307.

8. Передача Дома в управление

- 8.1. Общее имущество Дома передается на обслуживание Управляющей организации по акту передачи дома, придомовой территории и инженерного оборудования в управление (Приложение № 5 к настоящему договору). При передаче общего имущества в доме производится обязательное обследование его технического состояния, с фиксацией состояния и выявленных недостатков в акте приема-передачи. В качестве недостатков рассматриваются любые повреждения общего имущества в доме, а также иные их несоответствие обязательным требованиям, установленным нормативными документами;
- 8.2. Передача и обследование общего имущества производится в срок не позднее 1 февраля 2007 года комиссией в количестве не менее 4 членов. Передача общего имущества дома производится членами инициативной группы.
- 8.3. В случае невозможности обследования части общего имущества Дома либо их отдельных элементов полностью или частично по техническим причинам, не зависящим от сторон, в акте должны быть сделаны соответствующие отметки, с указанием причин, по которым обследование не производилось. Такое обследование должно быть произведено по инициативе любой из сторон незамедлительно после отпадения препятствовавших обследованию обстоятельств.

9. Ответственность Сторон.

- 9.1. Ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора определяется действующим законодательством;
- 9.2. За просрочку внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Заказчик уплачивает Управляющей организации неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от не выплаченных в срок сумм;
- 9.3. За просрочку выполнения работ по капитальному ремонту Управляющая организация выплачивает пени в размере 0,01 % от стоимости несвоевременно выполненных работ по капитальному ремонту;
- 9.4. Указанная в пункте 9.3. сумма пеней распределяется между собственниками и выплачивается по их требованию пропорционально долям собственников в общем имуществе Дома;
- 9.5. Управляющая организация не несет ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, произошедшее вследствие:
 - износа сетей и оборудования, возникшего до передачи Дома в управление Управляющей организации;
 - противоправных действий третьих лиц;

- прекращения и/или ограничения подачи энергии, а также иных ресурсов предприятиями-поставщиками коммунальных услуг;
- аварий и иных неполадок на внешних сетях;
- недопуска либо несвоевременного допуска представителей Управляющей организации собственником либо пользователем для проведения планового осмотра, а также для предотвращения и/или устранения аварии;
- перепланировок и переустройства помещений в Доме, произведенных собственником и пользователями с нарушением установленных правил.

10. Срок действия договора, порядок изменения и расторжения договора.

10.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания Управляющей организацией и Заказчиком и действует один год. В случае если не позднее 30 (тридцати) календарных дней до истечения указанного срока ни одна из сторон не заявит в письменной форме другой стороне об отказе от продолжения договорных отношений, действие настоящего договора каждый раз автоматически продлевается на тот же срок;

10.2. Решения Общего собрания собственников по любым вопросам, связанным с исполнением, изменением и расторжением настоящего договора, в том числе об утверждении порядка и условий проведения капитального ремонта, принятые и оформленные в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов, после их согласования с Управляющей организацией, рассматриваются сторонами в качестве неотъемлемой части настоящего договора, и являются обязательными для исполнения обеими сторонами договора. По требованию любой из сторон, на основании решения Общего собрания собственников должно быть оформлено соответствующее дополнительное соглашение к настоящему договору;

10.3. Настоящий договор может быть в любое время расторгнут Сторонами по их взаимному согласию;

10.4. Требование об изменении или расторжении настоящего договора может быть заявлено заинтересованной стороной в суд только после получения ответа на данное требование в срок 30 (тридцать) календарных дней с момента получения требования другой стороной;

10.5. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления Домом обязана передать техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением Домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком Доме одному из собственников, указанному в решении Общего собрания собственников о выборе способа управления Домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме.

10.6. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Заказчика от обязанности оплатить услуги Управляющей организации, предоставленные в период его действия.

11. Заключительные условия.

11.1. Во всем, что не урегулировано в настоящем договоре, Стороны будут руководствоваться нормами действующего законодательства и других нормативных правовых актов;

11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из заключения, исполнения или расторжения настоящего договора или в связи с ним, стороны будут пытаться разрешить путем переговоров в претензионном порядке. Претензионная переписка между сторонами ведется в письменной форме. Ответ на полученную стороной претензию должен быть дан ею в срок не позднее 10 (десяти) дней с даты получения претензии. Споры между сторонами, не разрешенные путем переговоров, передаются для рассмотрения в соответствии с законодательством Российской Федерации в суд.

11.3. Заказчик обязан незамедлительно уведомлять Управляющую компанию о любом изменении сведений, указанных в разделе 12 настоящего Договора.

11.4. Предусмотренные настоящим договором извещения и уведомления в адрес собственников и пользователей размещаются Управляющей организацией на доске объявлений в каждом из подъездов Дома, а также могут быть дополнительно вручены им в письменной форме под роспись, либо направлены заказным письмом.

11.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

11.5.1. Технический паспорт Дома, содержащий сведения о составе общего имущества дома, данные о площади дома, перечень инженерного оборудования и границы его обслуживания, данные о площади и границах придомовой территории (Приложение № 1);

11.5.2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту дома с графиком технических осмотров и планово-предупредительного ремонтов (Приложение № 2) – составляется Управляющей организацией до 01 февраля 2007 года;

11.5.3. Список собственников помещений и лиц, занимающих помещения в доме, с указанием реквизитов документов, подтверждающих право собственности или являющихся основанием для пользования помещениями в доме (Приложение № 3);

11.5.4. Обиши характеристика жилого Дома (Приложение № 4);

11.5.5. Акт приема-передачи дома, придомовой территории и инженерного оборудования в управление (Приложение № 5).

11.5.6. Плата за жилищно-коммунальные услуги (Приложение № 6)

11.5.7. Приложения № 4,5,6 оформляются сторонами при подписании договора

11.5.8. Настоящий договор составлен в двух одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Все приложения к настоящему договору хранятся у Управляющей компании и должны быть по требованию Заказчика представлены ему для ознакомления.

12. Адреса, платежные реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:

<p>ООО "Управдом-Варавино-Фактория"</p> <p>Юридический адрес: 163045, г.Архангельск, ул. Шубина 30 тел./факс 24-22-20 ИНН 2901155229, КПП 290101001, ОГРН 1062901066800 р/сч. 40702810204000103968 в Архангельском ОСБ № 8637 к/сч. 30101810100000000601 БИК 041117601</p> <p>Директор</p>	 <p>Моргунов И.Ю./</p>
--	--

Собственник:

<p>Фамилия, Имя, Отчество</p>	<p><i>Законщик</i></p> <p>МУ «Информационно-расчетный центр» 163061, г.Архангельск, пер. Театральный, д.7, тел/факс 20-75-71 р/сч. 402042401278/ (Департамент финансов и казначейского исполнения бюджета мэрии г. Архангельска МУ « ИРЦ») в ГРКЦ ГУ Банка России по Архангельской области, БИК 041117001, ИНН 2901073432, КПП 290101001</p>
<p>Паспортные данные</p>	
<p>Адрес регистрации по месту жительства</p>	
<p>Номер помещения (квартиры)</p>	
<p>Свидетельство о регистрации права собственности на квартиру (номер и дата) либо договор о приватизации</p>	
<p>Размер доли в праве собственности на помещение (при общей долевой собственности на помещение)</p>	
<p>Общая площадь помещения (кв.м)</p>	
<p>Подпись собственника Дата подписания договора</p>	

с протоколом разногласий

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1) УСЛУГИ, СВЯЗАННЫЕ С СОДЕРЖАНИЕМ ЖИЛЬЯ И ОПЛАЧИВАЕМЫХ ЗА СЧЕТ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ

№ п/п	Вида работ	Состав работ	Периодичность выполнения
1	Технические осмотры жилых домов	1. Выполнение общих плановых осмотров весной, осенью до начала отопительного сезона	2 раза в год
		2. Выполнение осмотров вентиляционных каналов, дымоходов	2 раза в год
		3. Выполнение осмотров общедомовых инженерных сетей и оборудования, в т.ч. в подвалах, чердаках и других местах общего пользования	2 раза в год
		4. Проведение технических осмотров стационарных электролифт	1 раз в год
		5. Проведение осмотра общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	2 раза в год
		6. Проведение внеочередных осмотров инженерных сетей и оборудования	По мере необходимости
2	Работы, выполняемые при проведении технических осмотров жилых домов	1. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры)	По мере выявления неисправности (в том числе по обращениям жителей)
		2. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (уплотнение сгонов, зачеканка раструбов, прочистка канализационных стояков, других общедомовых участков систем канализации, смена прокладок в водопроводных кранах, регулировка смывных бачков, установка ограничителей - дроссельных шайб и др.)	По мере выявления неисправностей (в том числе по обращениям жителей)
		3. Устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения в местах общего пользования (мелкий ремонт электропроводки, выключателей, розеток, ревизия электрооборудования и др.)	По мере выявления неисправностей (в том числе по обращениям жителей)
		4. Проверка и устранение неисправности канализационных вытяжек	По мере выявления неисправностей (в том числе по обращениям жителей)
		5. Устранение неисправности вентиляционных каналов, дымоходов	По мере выявления неисправностей (в том числе по обращениям жителей)
		6. Проверка заземления ванны	1 раз в год
		7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
		8. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой свищей участков кровли в местах повреждения кровли	По мере выявления неисправностей (в том числе по обращениям жителей)
		9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах	1 раз в год

3	Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации	1. Ремонт, промывка, опрессовка, регулировка систем центрального отопления, в т.ч. тепловых узлов, консервация систем центрального отопления после окончания отопительного сезона	1 раз
		2. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием	1 раз
		3. Восстановление нарушенной теплоизоляции трубопроводов	По мере выявления неисправностей
		4. Ремонт дверей, окон в местах общего пользования, в том числе остекление, снятие и установка пружин, доводчиков на входных дверях	По мере выявления неисправностей (в т.ч. по обращениям жителей)
		5. Утепление чердаков, подвалов зданий, бойлеров	По мере необходимости
		6. Укрепление, ремонт парапетов, парапетных ограждений, трапов, устройств заземления зданий	По мере выявления неисправностей
		7. Прочистка дренажно-ливневой канализации, очистка желобов и воронок организованного водостока, укрепление и ремонт водосточных труб	По мере необходимости
		8. Ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов и дымоходов	По мере выявления неисправностей (в т.ч. по обращениям жителей)
		9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий	1 раз в год
		10. Мелкий ремонт печей и кухонных очагов	По мере выявления неисправностей (в т.ч. по обращениям жителей)
4 Прочие работы		11. Восстановление нарушенных участков отмостки здания	По мере выявления неисправностей
		1. Очистка кровель от снега, наледи, мусора	По мере необходимости
		2. Очистка и промывка систем мусоропровода	2 раза в год
		3. Очистка от мусора подвалов, чердаков	По мере необходимости
		4. Дератизация и дезинфекция подвалов, технических подпольий, других мест общего пользования	По мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 месяца (дератизация)
		5. Восстановление номерных знаков и анишлагов на домах	По мере выявления неисправностей
		6. Уборка и очистка придомовой территории (согласно техническим паспортам на дома), сбор и вывоз бытовых отходов	Постоянно
		7. Уход за зелеными насаждениями на придомовых территориях (покос травы, обрезка деревьев, кустарников)	По мере необходимости
		8. Ремонт и содержание малых архитектурных форм на придомовых территориях	По мере выявления неисправностей
		9. Ремонт и содержание наружного освещения входов в подъезды	По мере выявления неисправностей
		10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках	1 раз в месяц

2) ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С ТЕКУЩИМ РЕМОНТОМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ И ОПЛАЧИВАЕМЫХ ЗА СЧЕТ ПЛАТЫ ЗА РЕМОНТ ЖИЛЬЯ

№ п/п	Виды работ	Состав работ
1	Работы, выполняемые по ремонту фундаментов и подвальных помещений	1. Заделка, расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментных стен
		2. Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления
		3. Восстановление гидроизоляции фундаментов
		4. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное)
		5. Смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов под деревянными зданиями
		6. Устройство и восстановление вентиляционных продухов
		7. Ремонт отмостки
		8. Восстановление приямков, входов в подвалы
2	Работы, выполняемые по ремонту стен	1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки, перекладка отдельных участков кирпичных стен. При утрате связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающей их выпадением, предельный срок выполнения работ - 1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
		2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей
		3. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка лазов, смена участков обшивки деревянных стен
		4. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов

3	Работы, выполняемые при ремонте перекрытий	<ol style="list-style-type: none"> 1. Временное крепление перекрытий 2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и стяжки 3. Антисептирование и противопожарная защита древесины 4. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий
4	Работы, выполняемые по ремонту крыш	<ol style="list-style-type: none"> 1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки 2. Антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций 3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытие парапетов, козырьков и зонты над трубами. Предельный срок устранения протечек в отдельных местах кровли - 1 сутки с момента их обнаружения или заявки жильцов 4. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий по фасаду. Предельный срок выполнения работ по устранению повреждений системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и пр., расстройство их креплений) - 5 суток с момента их обнаружения или заявки жильцов 5. Частичная замена рудонного ковра 6. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рудонных и безрудонных кровель 7. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания
5	Оконные и дверные заполнения	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования. Работы по восстановлению разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен в зимнее время выполняются в течение 1 суток, в летний период в течение 3 суток (в одинарном остеклении), двойное восстанавливается до 15 сентября
6	Перегородки	Укрепление, усиление, заделка трещин, смена отдельных участков перегородок
7	Лестницы, балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды, балконами верхних этажей	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок 2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков 3. Частичная замена и укрепление металлических перил 4. Частичная замена и укрепление элементов деревянных лестниц 5. Срезка балконных плит, козырьков и зонтов в случае их аварийного состояния 6. Восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и балконами верхних этажей
8	Полы	1. Замена отдельных участков покрытия полов в местах общего пользования. Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах устраняются в течение 3 суток с момента их обнаружения
9	Печи	<ol style="list-style-type: none"> 1. Все виды работ по устранению неисправностей печей. Неплотность дымоходов и газоходов и сопряжения их с печами, а также трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания, устраняются в течение 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления) 2. Перекладка отдельных участков труб, патрубков, боровов
10	Работы, выполняемые по внутренней отделке	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях. Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению, устраняется в течение 5 суток с момента их обнаружения или заявки жильцов (с немедленным принятием мер безопасности)
11	Работы, выполняемые по наружной отделке	<ol style="list-style-type: none"> 1. Восстановление участков штукатурки и облицовки на фасадах зданий 2. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей устраняется немедленно с принятием мер безопасности 3. Частичный ремонт фасадов зданий
12	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем центрального отопления	<ol style="list-style-type: none"> 1. Смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры. Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами центрального отопления) устраняются немедленно с момента их обнаружения или заявки жильцов 2. Установка (при необходимости) воздушных кранов 3. Утепление труб, расширительных баков 4. Смена отдельных секций и чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников, гидравлические испытания

		систем
		5. Замена отдельных электромоторов или насосов
		6. Восстановление разрушенной тепловой изоляции
		7. Промывка радиаторов и в целом системы центрального отопления
		8. Регулировка и наладка систем центрального отопления
13	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации	<p>1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях. Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах устраняются в течение 1 суток с момента их обнаружения или заявки жильцов. Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами) устраняются немедленно</p> <p>2. Ремонт, прочистка и замена водонагревателей</p> <p>3. Ремонт и замена внутренних пожарных кранов</p> <p>4. Ремонт внутренних водостоков</p> <p>5. Замена сантехнического оборудования в местах общего пользования</p> <p>6. Ремонт и замена насосов и электромоторов</p> <p>7. Прочистка дворовой канализации, дренажа</p>
14	Работы, выполняемые по ремонту систем электроснабжения	<p>1. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит. При повреждении одного из кабелей, питающих жилой дом, отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования проводится при наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 час. Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) устраняются немедленно с момента их обнаружения или заявки жильцов</p> <p>2. Устранение неисправностей во вводно-распределительном устройстве, связанных с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников, а также устранение неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий - выполняются в течение 3 часов с момента их обнаружения</p> <p>3. Ремонт отдельных элементов электроплит. Неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты устраняются в течение 3 часов с момента их обнаружения или заявки жильцов</p> <p>4. Устранение неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) - выполняются в течение 7 суток с момента их обнаружения или заявки жильцов</p>
15	Работы, выполняемые по внешнему благоустройству жилых домов	<p>1. Ремонт входных площадок, отмосток, крышек и срубов колодцев</p> <p>2. Ремонт оборудования и сооружений детских, спортивных и хозяйственных площадок на придомовых территориях</p> <p>3. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, площадок, газонов, клумб, зеленых насаждений на придомовых территориях</p> <p>4. Ремонт и восстановление площадок для контейнеров-мусоросборников</p>
16	Разные работы	<p>1. Укрепление и восстановление аншлагов, номерных знаков</p> <p>2. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал</p> <p>3. Восстановление переходов через инженерные коммуникации на чердаках и в подвалах домов</p> <p>4. Регулировка, наладка и ремонт автоматического управления инженерным оборудованием, систем диспетчеризации, дымоудаления и пожаротушения</p> <p>5. Ремонт, техническое освидетельствование лифтов. Неисправности лифта устраняются в течение 1 суток</p> <p>6. Ремонт и проверка общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг</p>

Примечания:

1. Смена изношенных конструкций, деталей и узлов в процентах от общего объема их в жилом доме не должна превышать:
 - для кровельных покрытий - 50%;
 - для остальных конструкций, отделочных покрытий и инженерного оборудования - 15%.
2. При очередном плановом текущем ремонте допускается выполнять работы по капитальному ремонту элементов здания, если их производство не может быть отложено до очередного капитального ремонта.
3. В случае аварий инженерных коммуникаций, оборудования, строительных конструкций их устранение производится за счет средств текущего ремонта объектов жилищного фонда (при отсутствии данного объекта в плане капитального ремонта жилищного фонда).
4. Планирование объемов работ по текущему ремонту жилых домов на текущий месяц производится в пределах средств, предусмотренных в действующем тарифе на содержание и ремонт жилья для проведения данного вида работ.

Плата за жилищно-коммунальные услуги

№ п.п.	Наименование	Ед. измер.	Стоимость, руб.
1	Содержание жилья	1 кв. м. общей площади жилья	7,74
	<i>В том числе:</i>		
	<i>Вывоз ТБО</i>		0,70
2	Ремонт жилья	1 кв. м. общей площади	3,60
3	Капитальный ремонт	1 кв. м. общей площади	3,60
4	Горячее водоснабжение	На 1 человека в месяц	178,72
5	Услуги по отоплению	Руб./Гкал	901,76
6	Услуги по электроснабжению мест общего пользования	Кв/ч	1,92
7	Услуги по электроснабжению жилого помещения	Кв/ч	1,92
8	Водоснабжение	1 куб. м.	Питьевая вода 7,60 Техническая вода 4,13
9	Водоотведение	1 куб. м.	6,73

Плата будут пересмотрена при условии принятия Решения Архангельского городского Совета депутатов, либо уполномоченного государственного органа,

Заказчик директор МУ «Информационно-расчетный центр» _____ Г.В.Теплякова

Генеральный директор ООО «Управдом – Варавино-Фактория» _____ И.Ю. Моргунов.

