

Договор управления многоквартирным домом № 5

г. Уссурийск

"02" октября 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищно-инновационная компания -1» компания», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице Генерального директора Лахман Михаила Станиславовича, действующего на основании Устава, и собственник Захарова Наталья Владимировна, паспорт серии 05 00 № 234890 выдан (когда) 06.03.01 г. (кем) Спасским ГОВД код подразделения _____, собственник жилого помещения – квартиры № 54 площадью 43,7 кв.м. (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме по адресу г.Уссурийск, ул.Некрасова 249, действующий на основании Решения собственников жилья, заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от "02" октября 2010 г.

2. Термины, используемые в Договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме площадей всех помещений в данном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. **Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире** - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифтов при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

3. Цель договора

Настоящий договор заключен на основании ст.162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома.

Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещения в многоквартирном доме.

Целью Договора является обеспечение надлежащего содержания мест общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которого входят жилые (нежилые) помещения и предоставление Собственникам услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

3.1. В соответствии ст.162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация в течении согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги по заданию собственников помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. дома. по адресу: Приморский край,

ул. Нейраева 249 дом. № 154 кв. _____

3.1.2. Собственники передают, а Исполнитель принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

3.1.3. Организовать предоставление коммунальных услуг гражданам, от имени и за счет Собственников, проживающим в данном многоквартирном доме, путем заключения агентских договоров, либо договоров поручения с ресурсоснабжающими организациями.

Ресурсоснабжающие организации имеют право напрямую заключать договора энергоснабжения с гражданами

3.1.4. Представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах перед обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.5. Ведение паспортного учета граждан.

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, проводить работы по содержанию общего имущества, проводить работы по текущему ремонту общего имущества в соответствии с планом работ и сметой, согласованных с домовым комитетом или собственниками жилья.

4.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, по решению собственников жилья принятого на общем собрании.

4.1.4. 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.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с обязательным указанием их гарантийных сроков (если они предусмотрены) в пределах денежных средств, имеющихся на счете дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются **Приложением N 1** к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения, решения по проведению работ по капитальному ремонту принимаются на общем собрании Собственников, с уведомлением Управляющей компании, закрепленных дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома с предоставлением собственнику информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2 и 7.3 Договора.

4.1.9. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

4.1.10. Производить сбор, установленных в п. 5.1. Договора платежей.

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

4.1.12. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.13. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течении первого квартала следующего года.

4.1.14. Производить прием граждан, рассматривать предложения, заявления от граждан и принимать соответствующие меры, а так же выдавать проживающим в доме гражданам расчетные документы и справки о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, об отсутствии задолженности, и другой необходимой гражданам информации в пределах, представленным собственникам помещений в многоквартирном доме полномочий.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. На основании утвержденного собственниками жилых помещений многоквартирного дома плана работ и/или сметы по текущему ремонту и с письменного согласия домового комитета 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, при наличии средств на лицевом счете дома либо внесения собственниками дополнительных средств на проведение необходимых работ.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем общедомового имущества

4.2.3. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг в случаях и порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ № 307 от 25 мая 2006г. «О предоставлении коммунальных услуг».

4.2.4. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п. 4.3.3 - 4.3.13. Договора.

4.2.5. Взыскивать с Собственника в установленном законом порядке, задолженность по оплате услуг в рамках Договора с привлечением третьих лиц.

4.2.6. Подготавливать и представлять на рассмотрение собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по коммерческому использованию нежилых помещений и земельного участка, относящихся к общему имуществу, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание, а так же на иные цели, устанавливаемые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.7. За счет средств собственников привлекать специализированные организации или экспертов для целей технического обследования при обнаружении во время ежегодных технических осмотров, признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом для определения причин появления этих признаков и мер по обеспечению безопасности проживания.

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

4.2.9. Управляющая организация вправе устанавливать приборы коммерческого учета тепла, воды, электроэнергии, и других приборов – как за счет Собственника (с его согласия), так и из собственных, или заемных средств.

4.2.10. Управляющая компания имеет право, раз в год по состоянию на 1 января каждого года изменять тариф на содержание и текущий ремонт, и управление в зависимости от фактического уровня инфляции (индекса роста цен и тарифов) за предыдущий период, на основании данных территориального органа федеральной службы государственной статистики по Приморскому краю, о чем собственники извещаются путем размещения объявления на доске объявлений, либо на оборотной стороне квитанции-извещения об оплате за жилищные услуги.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

4.3.2. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

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

4.3.4. 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 и сведения об индивидуальных приборах учета. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- о смене Собственника сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить Управляющей компании документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.5. 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.

4.3.6. Не устанавливать конструктивные элементы в местах общего пользования, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру, а также какое либо оборудование без согласования с Управляющей компанией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

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

4.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

4.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы инженерных сетей изменением их местоположения в составе и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

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

4.3.11. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами и согласованием выше перечисленных работ с управляющей компанией.

4.3.12. 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. 4.3.5., 4.3.6., 4.3.7., 4.3.8., 4.3.9., 4.3.10., 4.3.11., 4.3.13., настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.13. Содержать домашних животных в соответствии с Решением Думой Муниципального образования г. Уссурийск и Уссурийский р-она от 11 марта 2008 г. № 756 « О правилах содержания домашних животных на территории Уссурийского округа»

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Знакомится 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 нормативными актами РФ и перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.4.4. Определить уполномоченного представителя для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

4.4.5. Определить уполномоченного представителя для оформления договора на управление.

4.4.5. При наличии заключенных агентских договоров, либо договоров поручения между ресурсоснабжающими организациями и исполнителем, получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично).

4.4.6. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

4.4.7. Требовать от исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.4.8. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества.

5. Цена и порядок расчетов

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

- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.
- плата за содержание лифта (если таковой имеется)
- вывоз бытовых отходов;
- обслуживание антенны.

5.2. Собственники и наниматели жилых помещений самостоятельно оплачивают услуги банка по приему квартирных платежей.

5.3. 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, работ и услуг, указанным в Приложении №1

5.4. 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 до 1 января

нового календарного года, то управляющая компания вправе произвести индексацию в соответствии с постановлением Губернатора. При изменении тарифа органами местного самоуправления Уссурийского городского округа, тариф меняется Управляющей компанией в одностороннем порядке

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в расчете на 1 кв.м. общей площади жилья в месяц составляет

13.37 руб. в кв.м. 1.65 руб/кв.м ТЭО

В том числе Размер платы за услуги и работы по управлению домом составляет

1.50 руб

5.4. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией счета (квитанции-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц). В выставленном Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

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. Срок внесения платежей:

- до 25 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц.

5.8. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

5.9. 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 их дополнительно.

5.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника. 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 и нанимателей 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 невнесения 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 Уссурийского городского округа. **Перерасчет платы по услуге « содержание жилья» 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, или не принятия решения собственников по капитальному и текущему ремонту.

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

6.3. 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, установленной в месте на-

хождения Управляющей компании 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.

6.4. 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.

6.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе выставлять оплату за фактически проживающих.

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

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

6.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и не принятия собственниками решения о его ремонте Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

6.9. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию **Общего имущества Собственник вправе по своему выбору потребовать:**

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

- повторного выполнения работы (оказания услуги);

- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

6.10. Управляющая организация несет ответственность за оказываемые услуги по настоящему договору в пределах, определяемых балансовой принадлежностью объектов, относящихся к данному многоквартирному дому (земля, внутренние и наземные инженерные сооружения и др.)

6.13. 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.

7.3. Контроль над соблюдением настоящего договора, в пределах своей компетенции осуществляется:

- собственниками жилых помещений;

- органами территориально общественного самоуправления (Домовым комитетом)

- органами местного самоуправления и уполномоченными ими соответствующих структурами;

- территориальными органами Государственной жилищной инспекции РФ;

- федеральным органом санитарно-эпидемиологического надзора и его территориальными подразделениями и др. уполномоченными органами.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен на срок: **три года**

Начало действия Договора с 02.10.2010 по 02.10.2013г

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут, по обоюдному согласию сторон, предупредив об этом за 90 дней до момента расторжения договора.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать

убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства направленные Управляющей компанией на инвестирование в общее имущество дома и выполненные работы.

8.4. В случае если стороны не придут к взаимному соглашению по вопросам, возникшим при исполнении настоящего договора, он подлежит расторжению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством на территории РФ.

8.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента предоставления подтверждающих документов о прекращении у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме.

8.6. Изменение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

8.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Реквизиты сторон

Управляющая компания
ООО «Управляющая жилищно-инновационная
компания - 1»



Лахман М.С.

Собственник помещения

Захарова Наталья
Владимировна

Паспорт: Серия 05 00 № 234890,
выдан 06.03.01г.,
кем Спаскии ГОВД

Собственник жилого помещения квартиры,
расположенной по адресу:

Приморский край, г. Уссурийск
ул. Мещерякова

дом. № 249 кв. 54

подпись

расшифровка подписи

Захарова Н.В.

Приложение № 1
к Договору № 5
от "02" 10 2010г.

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Уссурийск, ул. Нейрасова 249

I. Перечень услуг, связанных с содержанием жилья и оплачиваемых за счет платы за содержание жилья:

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых 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, вантозов, компенсаторов, бойлеров, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).
- 1.3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.
- 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.5. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.
- 1.6. Снятие и установка пружин на входных дверях.
- 1.7. Регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 1.8. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
- 1.9. Уборка и очистка придомовой территории.
- 1.10. Санитарная уборка мусоропровода.
- 1.11. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.
- 1.12. Санитарная уборка лестничных клеток в многоквартирных домах свыше 5 этажей

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома:

- 2.1. Устранение мелких деформаций, частично поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
- 2.2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен.
- 2.3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий.
- 2.4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции (частично).
- 2.5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений, замена разбитых стекол окон в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
- 2.6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
- 2.7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
- 2.8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
- 2.9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
- 2.10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки, запорную арматуру в жилых зданиях).
- 2.11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
- 2.12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
- 2.13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.

- 2.14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.
- 2.15. Проверка заземления ванн.
- 2.16. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 2.17. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 2.18. Ремонт просевших отмосток
- 2.19. Утепление чердачных перекрытий.
- 2.20. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 2.21. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 2.22. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- 2.23. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
- 2.24. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 2.24. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 2.25. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
- 2.26. Прочистка дымоventилиационных каналов.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.).

Подписи сторон:

Собственник (с видами работ ознакомлен и согласен)

 / Загарева Н.В. /

02.10. 2010г.

Ген.директор ООО «УЖИК - 1»

 М.С.Лахман,

02.10. 2010 г

