

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Тюмень, 19 января 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-Строй», в лице директора Киюка Евгения Михайловича, действующего на основании Устава, действующее на основании протокола общего собрания собственников помещений жилого дома от 18 января 2013г. от имени собственников помещений жилого дома №8 по ул.Е.Богдановича в г.Тюмени, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Евродом», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Черкасского Г.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Настоящий договор заключен между Заказчиком и Управляющей организацией в интересах физических и юридических лиц – собственников помещений (далее – «собственники помещений», «заказчики»), расположенных в жилом доме по адресу: г.Тюмень, ул.Евгения Богдановича, д.№8.

1.2. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Тюмень, ул.Евгения Богдановича, д.№8.

1.3. Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

- содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных услуг по перечню и в порядке, установленными настоящим договором;
- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Управляющая организация обеспечивает предоставление коммунальных услуг собственникам квартир путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг.

1.5. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах этих лиц, а также в собственных интересах. Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому после принятия соответствующего решения в порядке, установленном ЖК РФ.

1.6. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

1.7. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

1.8. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,
- срок начала работ по проведению капитального ремонта,
- порядок финансирования капитального ремонта,
- сроки возмещения расходов,
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому собственниками помещений и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения в порядке, установленном ЖК РФ.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники помещений обязаны:

2.1.1. Использовать жилые и иные помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.1.2. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними.

Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.1.3. Соблюдать и поддерживать свои помещения и санитарно-техническое оборудование внутри них в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилых и нежилых помещений.

2.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.1.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

2.1.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.8. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.1.9. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади принадлежащего жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений и мест общего пользования. Отсутствие документа о регистрации в жилом помещении при фактическом его использовании не освобождает собственника помещения от несения всех расходов на его содержание и оплаты коммунальных услуг.

2.1.10. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

2.1.11. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.1.12. В установленном ЖК РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания, изменения назначения помещений.

2.1.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, граждан с условиями настоящего Договора, обеспечить соблюдение ими обязательств заказчика, нести ответственность за их нарушение данными гражданами перед Управляющей организацией;

2.1.14. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

2.1.15. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (отопления, холодного и горячего водоснабжения).

2.1.16. В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения и пр.).

2.1.17. В течение 10 дней со дня подписания настоящего договора, а так же со дня приобретения в собственность помещения, находящегося в жилом доме, в отношении которого заключен настоящий договор управления, предоставить в Управляющую организацию копии правоустанавливающих и подтверждающих документов на принадлежащее им помещение.

2.2. Управляющая организация обязуется:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом в срок не позднее пяти дней с даты подписания настоящего договора.

2.2.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, определяемых в соответствии с Приложениями к настоящему договору.

2.2.3. Обеспечить предоставление собственникам помещений коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п. 1.12. настоящего договора.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.4. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты немедленно.

2.2.5. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

2.2.6. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

2.2.7. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.2.8. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.2.9. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.10. Обеспечить своевременное (за 7 календарных дней до предстоящего отключения) информирование Собственников помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии – об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации в общедоступном месте.

2.2.11. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.2.12. В течение 10 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.2.13. Информировать Собственников помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов.

2.2.14. Обеспечить выставление собственникам помещений квитанции-извещения на оплату за жилищно-коммунальные услуги не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

2.2.15. Осуществлять перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

2.2.16. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.2.17. Заключить с третьими лицами договор на выполнение ими обязанностей Управляющей организации, указанных в п.2.2.14 и 2.2.15 договора.

3. Права сторон

3.1. Собственники помещений имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, отвечающих нормам безопасности и не причиняющих вреда имуществу Собственников помещений.

3.1.2. При причинении их имуществу ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим договором.

3.1.4. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3.2. Собственники помещений не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.

3.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.2.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

3.2.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.2.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.2.6. Самовольно занимать места общего пользования, иное общее имущество в дома.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением судебных расходов на ответчика.

3.3.2. Принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования.

3.3.3. Вносить предложения Собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

3.3.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Заказчиками не по назначению.

3.3.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа.

3.3.6. С согласия Собственников помещений распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание,

текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Заказчиками.

3.3.7. Требовать надлежащего исполнения Собственниками помещений своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.8. На возмещение убытков, понесенных по вине Собственников помещений.

3.3.9. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.10. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3.12. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором, по договорам, заключаемым с собственниками и пользователями помещений.

3.3.13. Самостоятельно определять способ внесения Собственниками помещений платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

3.3.14. Взимать с Собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, настоящим договором, с даты его вступления в силу.

Собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

3.3.15. Проводить контроль за соответствием количества граждан, фактически проживающих в жилых помещениях, информации о зарегистрированных в этих помещениях гражданах. Если количество фактически проживающих граждан превышает количество зарегистрированных, об этом составляется акт и плата за коммунальные услуги будет взиматься исходя из фактически установленных данных. Кроме того, управляющая организация вправе направить соответствующую информацию в органы, осуществляющие регистрационный учет.

4. Порядок расчетов

4.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с приложениями к настоящему договору.

2) плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

4.2. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации 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.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4.4. Расчетным периодом для внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 1-го по последнее число.

Плата вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых заказчику не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. В случае не внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги в установленные сроки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.7. Не использование собственниками принадлежащих им помещений не является основанием для невнесения платы за коммунальные услуги и услуги по содержанию общего имущества.

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.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.9. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Собственники помещений вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Заказчиком и Управляющей компанией либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

4.10. Расчеты за оказанные собственникам коммунальные услуги и услуги по содержанию общего имущества осуществляются при участии ОАО «Тюменский расчетно-информационный» центр, от имени Управляющей организации осуществляющего начисление

и прием платежей.

4.11. Размер платы за услуги Управляющей организации может быть изменен не чаще одного раза в год соглашением сторон либо по результатам утверждения общим собранием собственников помещений жилого дома. Об увеличении стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества Управляющая организация обязана уведомить Заказчика не менее чем за один месяц до даты увеличения. В случае неутверждения измененных размеров оплаты либо неподписания соответствующего соглашения Заказчиком в течение одного месяца со дня его уведомления об увеличении стоимости услуг по истечении указанного периода могут быть применены тарифы на содержание и ремонт общего имущества, утвержденные органами местного самоуправления г.Тюмени.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация и Собственники помещений несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственников помещений.

5.3. Собственники помещений не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников помещений.

5.4. Условия освобождения от ответственности:

5.4.1 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5.4.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.4.3. Исполнение Управляющей организацией обязательств перед Собственниками помещений по возмещению убытков вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, вытекающих из договора управления многоквартирным домом, а также по возмещению вреда, причиненному имуществу Заказчиков, осуществляется в форме зачета обязательств Управляющей организации в стоимость оказываемых услуг с соответствующим ее перерасчетом.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, подлежат урегулированию путем переговоров.

6.2. В случае, если споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Иски Управляющей организации подаются по месту нахождения Управляющей организации, иски Собственников жилых помещений – по месту жительства собственников либо по месту нахождения Управляющей организации.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует один год. В случае, если за две недели до истечения срока действия настоящего договора ни одна сторона не заявит о нежелании его продлить, настоящий договор считается продленным на тех же условиях, за исключением условия о стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества, которое может быть изменено в соответствии с п.7 настоящего договора.

7.2. Условия настоящего договора о стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества могут быть изменены управляющей организацией не чаще одного раза в год пропорционально росту инфляции, подтвержденному органами статистики.

8. Прочие условия

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.2. В день заключения настоящего договора Заказчик обязан передать Управляющей организации информацию о собственниках помещений в жилом доме, их долях в общем имуществе, их паспортные данные – с целью начисления коммунальных и иных платежей, а так же техническую документацию на дом.

8.3. Заказчик обязуется в течение трех дней предоставлять по запросам Управляющей организации необходимые для заключения договоров ресурсоснабжения документы.

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Любой собственник вправе получить в Управляющей организации копию настоящего договора.

8.5. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение 1 – перечень обязательных работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений

в многоквартирном доме.

Приложение 2 – перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение 3 – расчет тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Приложение 4 – перечень общего имущества жилого дома.

Приложение 5 – копия протокола общего собрания собственников помещений жилого дома №8 по ул.Е.Богдановича в г.Тюмени от 18.01.2013г.

9. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:

ООО «Евродом»

625048, г.Тюмень, ул.Республики, д.8, оф.501
ИНН 7202166837, КПП 720201001, ОГРН 1077203047492
р/с 40702810600040101788 в ТФ ЗАО «СНГБ» г.Тюмень
к/с 30101810500000000870, БИК 047102870

Генеральный директор _____

Черкасский Г.Ю.



Заказчик:

ООО «Альянс-Строй»

625013, г.Тюмень, ул.Энергетиков, 98, к.11; тел/факс: 42-19-82;
ИНН 7202135934, КПП 720301001. ОГРН 1057200672407
р/с 40702810100040101741 в ТФ ЗАО "Сургутнефтегазбанк" г.Тюмень,
к/с 30101810500000000870, БИК 047102870,

Директор _____

Киюк Е.М..

A blue ink handwritten signature of the client, Киюк Е.М., written over a horizontal line.

A blue ink handwritten signature at the bottom of the page, possibly a date or another signature.

VI. Устранение аварий и выполнение заявок собственников

36.	Устранение аварий	на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации – в течение 40 минут; на системах энергоснабжения – в течение 40 минут после получения заявки диспетчером.
37.	Выполнение заявок собственников	протечка кровли – 2 суток нарушение водоотвода – 2 суток, замена разбитого стекла – 2 суток, неисправность освещения мест общего пользования – 2 суток, неисправность электрической проводки оборудования – 5 часов, неисправность лифта – 3 часов с момента получения заявки

VII. Прочие услуги

38.	Дератизация	1 раз в год
39.	Дезинсекция	По мере необходимости

ООО "Евродом"

Генеральный директор _____



Черкасский Г.Ю.

ООО «Альянс-Строй»

Директор _____

Киюк Е.М.

**Перечень
обязательных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества**

№ П/П	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ	
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования			
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	3 раза в неделю	но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раза в год	
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	2 раза в год	
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	2 раза в год	
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества			
8.	Подметание земельного участка в летний период	5 раз в неделю	
9.	Полив тротуаров	по мере необходимости	
10.	Уборка мусора с газона, очистка урн	5 раз в неделю	
11.	Уборка мусора на контейнерных площадках	5 раз в неделю	
12.	Полив газонов	по мере необходимости	
13.	Стрижка газона	по мере необходимости	
14.	Подрезка деревьев и кустов	по мере необходимости	
15.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	по мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период	
16.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	2 раза в неделю	
17.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	по мере необходимости. Начало работ не позднее 5 часов после начала снегопада	
18.	Ликвидация скользкости	по мере необходимости	
19.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	по мере необходимости	
III. Услуги вывоза бытовых отходов			
20.	Вывоз твердых бытовых отходов	через день	
IV. подготовка жилого многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			
22.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год	
23.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	по мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период	
24.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости	
25.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	по мере перехода к эксплуатации в осенне-зимний период	
26.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	по мере перехода к эксплуатации в осенне-зимний период	
V. проведение технических осмотров и мелкий ремонт			
27.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электрических устройств	прочистка канализационного лежачка 2 случаев в год. проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверок в год. проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 2 проверок в год. проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 3 раз в год.	
28.	Регулировка и наладка систем отопления	по мере необходимости	
29.	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	один раз в год	
30.	Обслуживание домофонов	ежедневно	
31.	Обслуживание коллективной антенны	ежедневно	
32.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	ежедневно круглосуточно	
34.	Обслуживание ламп – сигналов	ежедневно круглосуточно	
35.	Проведение электротехнических замеров	согласно требованиям технических регламентов	

Перечень дополнительных платных услуг

№ п/п	Наименование работ	Ед. измерения	Стоимость (руб.)
Сантехнические работы			
1	Отключение стояка водопровода ХВС или ГВС		
2	Отключение стояка отопления	шт.	250-00
3	Установка стояка ГВС с полотенцесушителем без прохода через перекрытие	шт.	300-00
4	Установка стояка ХВС без прохода через перекрытие	шт.	2350-00
5	Прохождение перекрытия	шт.	1750-00
6	Монтаж разводки с установкой за 1 точку	шт.	950-00
7	Штрабление под трубу	шт.	1040-00
8	Замена тройника на стояк канализации 100 дм.	1 погон.м	500-00
9	Осадка тройника 100 дм. с выходом в нижнюю квартиру	шт.	680-00
10	Прочистка унитаза	шт.	1300-00
11	Демонтаж водопровода	шт.	650-00
12	Установка отопительных приборов (алюминий)	шт.	650-00
13	Замена крана на батерее с демонтажем отопительного прибора и кронштейнов: мост с 1 краном	шт.	1105-00
	мост с 2 кранами		
14	Демонтаж и установка кронштейнов	шт.	1300-00
15	Демонтаж и установка отопителей	шт.	390-00
16	Демонтаж и установка крана	шт.	975-00
17	Врезка новых мостов в стояк	шт.	325-00
18	Монтаж унитаза отечественного произв.	шт.	3100-00
19	импортного произв.	шт.	780-00
	Демонтаж унитаза	шт.	1170-00
20	мойки	шт.	455-00
21	ванной	шт.	325-00
22	канализации	шт.	585-00
23	Установка ванны	1 погон.м	26-00
24	мойки	шт.	1300-00
25	смесителя	шт.	650-00
26	крана на 15	шт.	455-00
27	водонагревателя	шт.	260-00
28	полотенцесушителя	шт.	910-00
29	фильтра грубой очистки	шт.	1950-00
30	Прочистка фильтра грубой очистки	шт.	260-00
31	Подключение стиральной машины	шт.	130-00
32	Установка и подключение посудомоечной машины	шт.	950-00
33	Подключение кухонного гарнитура	шт.	650-00
Электрика			
1	Сверление отверстий в стенах	шт.	195-00
2	Установка люстр, бра	шт.	от 195-00 до 1040-00
3	Штрабление под электропроводку кирпичной стены бетонной стены	1 погон.м	325-00
4	Монтаж подрозетников распределительных коробок	1 погон.м	390-00
5	Расключение распределительных коробок	шт.	65-00
6	Монтаж розеток и выключателей	шт.	195-00
7	Подключение эл.приборов	шт.	130-00
8	Прокладка кабеля в коробе	шт.	390-00
9	Установка эл.счетчика однофазного	1 погон.м	90-00
	трехфазного	шт.	325-00
		шт.	650-00

ООО «Евродом»

Генеральный директор Черкасский Г.Ю.



ООО «Альянс-Строй»

Директор Кижук Е.М.

**ПЕРЕЧЕНЬ
общего имущества в многоквартирном доме**

В состав общего имущества в многоквартирном доме входит:

многоквартирный жилой дом, назначение: жилое, площадь общего имущества (без учета площади земельного участка) – 2544,7 кв.м., секций: 1 (одна), количество этажей – 11 (одиннадцать); подвал; тепловой узел (включая инженерное оборудование); насосная (включая инженерное оборудование); кладовая уборочного инвентаря; мусорокамера, мусороприемник; лифт, лифтовые шахты; шахта дымоудаления; лестницы и лестничные клетки, коридоры общего пользования, тамбуры, машинное помещение, лоджии общего пользования; электрощитовые (включая инженерное оборудование); венткамера (включая инженерное оборудование); чердак; внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а так же механического, электрического, санитарно-технического оборудования, расположенного на этих сетях; система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии; система электроснабжения состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок мест общего пользования, систем автоматической пожарной сигнализации, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, электрических сетей (кабелей) от внешней границы (границы эксплуатационной ответственности) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, электрического оборудования, расположенного на этих сетях; информационно-телекоммуникационные сети, включая инженерное оборудование (в том числе сети проводного радиовещания, телевидения, линии телефонной связи, системы аудиодомофона); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, оборудование в местах общего пользования, находящееся в местах общего пользования; земельный участок под домом с кадастровым №72:17:1313001:0280 площадью 4548 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилого комплекса, с элементами озеленения и благоустройства, включая автостоянка личного автотранспорта, детские и спортивные площадки.

ООО «Евродом»



Генеральный директор

Черкасский Г.Ю.

ООО «Альянс-Строй»

A blue ink signature, likely belonging to E.M. Kyuk, written in a cursive style.

Директор

Кюк Е.М.