

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным жилым домом

г. Самара

«___» _____ 20__ г.

ООО «Алком-Гарант», в лице _____ директора

именуемый в дальнейшем "**Управляющая компания**", действующего на основании Устава, и **владелец помещения**,

именуемый в дальнейшем "**Собственник**", действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее жилым помещением: _____ комнатная квартира № _____, общей площадью _____ кв.м., расположенная на _____ этаже многоквартирного дома по адресу: г. Самара, ул. _____ . Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая компания, выполняющая функции по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу г. Самара, ул. _____, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, предоставление бухгалтерских и иных услуг, связанных с обслуживанием дома, ведение регистрационного учета граждан, проживающих в указанном доме.

2.2. Перечень, состав и периодичность выполнения работ по содержанию и обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых Управляющей компанией, определены в Приложении № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Границы эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей компанией в жилом помещении указаны в Приложении №3.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступать к выполнению настоящего Договора с момента его подписания:

А) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

Б) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

В) контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

Г) размещать в общедоступных местах информацию о финансово-хозяйственной деятельности;

Д) вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

Е) обеспечивать предоставление коммунальных услуг с момента заключения соответствующих договоров при условии отсутствия задолженности Собственника по коммунальным платежам.

3.1.2. Организовывать заключение договоров по поставке жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещений по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находятся принадлежащее Собственнику помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение 3 месяцев, произвести отключение квартиры от водоснабжения, электроэнергии и водоотведения по истечении 30-ти дневного срока с момента уведомления.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. По согласованию с Общим собранием Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей компании.

3.2.5. Выставлять счета на оплату услуг по настоящему договору в срок не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.

3.2.6. Оказывать услуги по настоящему договору как своими силами, так и с привлечением третьих лиц.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещения общего пользования в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за техническое обслуживание общего имущества.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным. Ежемесячно в установленные Управляющей компанией сроки подавать сведения о показаниях имеющихся в помещении счетчиков коммунальных услуг.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплачиваемых в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Самара норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку своего помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание многоквартирного дома.

Плата за обслуживание помещений и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за техническое обслуживание общего имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, аварийно-техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление;

3) плату за эксплуатацию и обслуживанию лифтов, домофона и пр. механического оборудования.

4.2. Размер платы за техническое обслуживание общего имущества, обозначенного в пп.1. п. 4.1. настоящего договора определяется в соответствии с Приложением № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.3. Размер платы и порядок предоставления коммунальных и иных услуг обозначенного в пп.2, 3. п. 4.1. настоящего договора определяется в соответствии со счетами-фактурами контрагентов по заключенными договорами и Постановлениями Правительства РФ и иными нормативно-правовыми актами, действующими на территории Самарской области».

4.4. Размер платы за содержание общего имущества (п. 4.2.) многоквартирного дома, может быть изменен на основании Постановления Администрации г.о. Самара, но не чаще одного раза в год.

4.5. Собственник вносит плату за указанные в настоящем договоре услуги на расчетный счет Управляющего не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (квитанций).

4.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за 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, утверждаемом правительством Российской Федерации.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Собственника или проживающих в его помещении лиц, а также затрат Управляющей компании, связанных с выполнением мероприятий по отключению коммунальных услуг, предусмотренных п. 3.2.2. настоящего Договора, возмещается Собственником Управляющей компании в полном объеме.

5.3. Во всем остальном стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей компанией.

6.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей компанией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за 1 месяц;

- в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Управляющей компании с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за 1 месяц либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей компании, если не определен его правопреемник.

6.3. После расторжения Договора и полной оплаты задолженности всех Собственников учетная, расчетная, техническая документация передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.2. Договор заключен сроком на 1 календарный год с момента его подписания.

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

7.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющий:

ООО «Алком-Гарант»

Юр. адрес: 443045, г. Самара, ул. Саранская, 19/5, ком. 116

т. 264-80-53, факс 264-80-51, паспортный стол 260-30-73, расчетный отдел 260-30-71

ИНН 6316190599

КПП 631601001

ОГРН 1136316009037

р/с 40702810454400016960

в Поволжский Банк

ОАО «Сбербанк России» г. Самара

к/с 30101810200000000607

БИК 043601607

Собственник:

Директор

Собственник

**1. Перечень, состав и периодичность выполнения работ
по Содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома**

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка, инженерное оборудование	Количество осмотров	Примечание, профессия рабочих проводящих осмотр, выполняющих работы
1	Осмотр оборудования сети холодного, горячего водоснабжения и канализации	1 раз в месяц	Слесарь-сантехник
2	Осмотр оборудование сети центрального отопления	1 раз в месяц	Слесарь-сантехник
3	Очистка, ревизия санитарно-технического оборудования, водозапорной, регулирующей арматуры, грязевиков, контрольно-измерительных приборов	1 раз в месяц	Слесарь-сантехник
4	Набивка сальников, водозапорной, регулирующей арматуры, зачеканка фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявлении неисправности	Слесарь-сантехник
5	Замена водозапорной, регулирующей арматуры, фитингов, контрольно-измерительных приборов, фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявлении неисправности	Слесарь-сантехник
6	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	2 раза в год (Весна, Осень)	Слесарь-сантехник
7	Осмотр система внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раза в год (Весна, Осень)	Слесарь-сантехник
8	Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, оконных рам, коробок дверных полотен. Дверные полотна в местах входа в подъезд: входные, тамбурные. По лестничным маршам: этажные, секционные. Дверные полотна выхода на кровлю	1 раз в месяц	Столяр-Плотник
9	Замена стекол оконных рам. Замена дверных коробок и дверных полотен. Замена петель, дверных ручек и оконных запоров	По мере необходимости и выявлении неисправности	Столяр-Плотник
10	Ремонт оконных рам, дверных коробок и дверных полотен	По мере необходимости и выявлении неисправности	Столяр-Плотник
11	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц	Электромонтер
12	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	1 раз в месяц	Электромонтер
13	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц	Электромонтер
14	Осмотр светильников	1 раз в неделю	Электромонтер
15	Замена сгоревших люминесцентных ламп, ламп накаливания и стартеров	По мере необходимости и выявлении неисправности	Электромонтер
16	Очистка, ревизия электрической части оборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков, всей электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях	1 раз в месяц	Электромонтер
17	Замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях	По мере необходимости и выявлении неисправности	Электромонтер

2. Перечень, состав и сроки устранения неисправностей при выполнении заявок граждан, проживающих в Многоквартирном доме, внепланового (непредвиденного) текущего ремонта, аварийных работ

К работам аварийного характера в Многоквартирном доме относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засорения канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрических кабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;
- Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:
- выезд специалистов на место аварии не позднее 40 мин. после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);

- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования жилого здания	Предельный срок выполнения работ
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления) неисправности и протечки водозапорной и регулирующей арматуры на общедомовом инженерном оборудовании	Немедленно
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников), включая подвалы и чердаки	7 суток

3. Работы по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность выполнения работ
1	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка.	Ежедневно
2	Холодный период	
2,1	Подметание свежеснежавшего снега	1 раз в сутки
2,2	Сдвигание свежеснежавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
2,3	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки
2,4	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в сутки
2,5	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки
2,6	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в сутки
2,7	Уборка контейнерных площадок после вывоза мусора машиной и поддержание системы и порядка	Ежедневно
2,8	Сдвигание свежеснежавшего снега в дни сильных снегопадов	2 раза в сутки
3	Теплый период	
3,1	Подметание территории и поддержание чистоты и порядка	Ежедневно
3,2	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в сутки
3,3	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
3,4	Поливка газонов, зеленых насаждений	2 раза в неделю
3,5	Уборку контейнерных площадок и поддержание чистоты и порядка	Ежедневно
3,6	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в сутки

Директор

Собственник

**Границы раздела эксплуатационной ответственности
между Собственником помещения и Управляющей компанией**

Граница ответственности проходит по внутренним поверхностям стен квартиры, без отделки, без дверных и оконных заполнений; оконные и дверные блоки относятся к имуществу Собственника помещения.

На системах горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (входной первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

На системе отопления – стояки внутренних сетей теплоснабжения до отсечного вентиля на радиаторах в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на прицепках.

На системе канализации – плоскость раструба канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире).

На системе электроснабжения – вводные клеммы прибора учета электроэнергии. Прибор учета электрической энергии относится к имуществу Собственника.

Схема № 1

Границы эксплуатационной ответственности по канализации

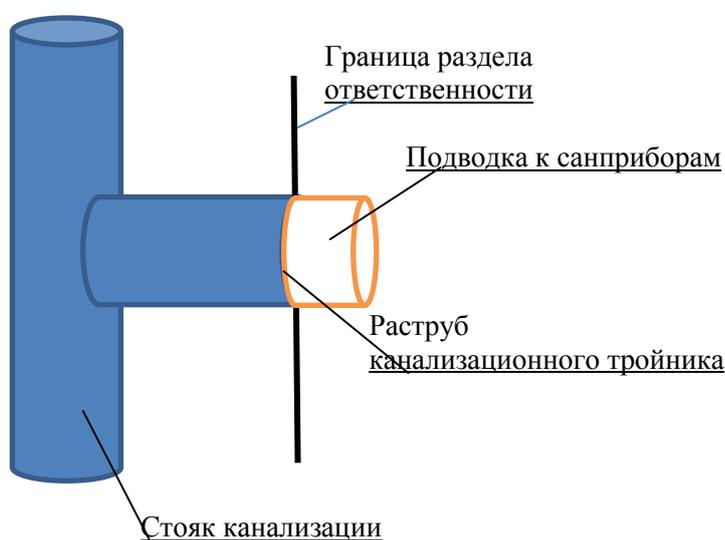
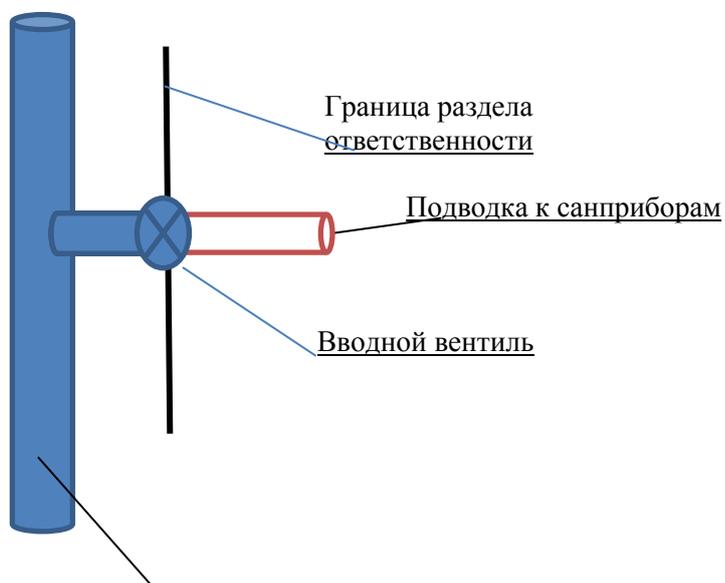


Схема № 2

Границы эксплуатационной ответственности по водопроводу



Стояк водопроводный

Схема № 3

Границы эксплуатационной ответственности по отоплению

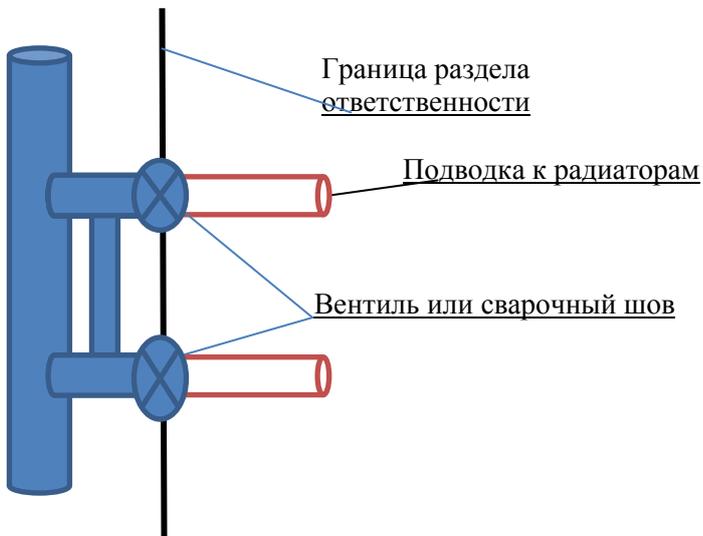
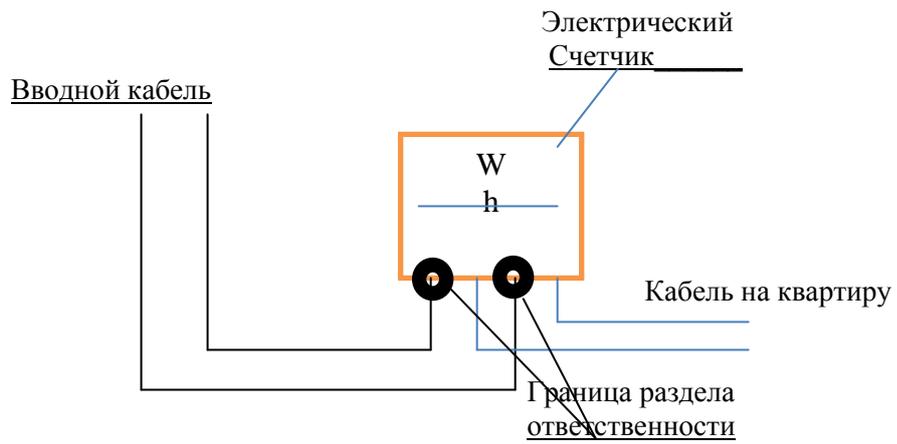


Схема № 4

Границы эксплуатационной ответственности по электроснабжению



Директор

Собственник