Лист 7-9

ДОГОВОР № 204 - УКЛ - 2012

г. Арамиль *управления многоквартирным домом*

«1» 07 2012 г.

Об етственностью **«УЖКХ «Лидер»** в лице генерального директора Григория Анатольеви основании Устава, или управомоченного им лица, действующего на основании доверенности, в дальнейшем *«Управляющий»* с одной стороны, и собственники ___ _____, жилого помещения по адресу г. Арамиль, ул. Мельникова 6 _____ многоквартирный дом № 7, корп.__ кв. 9 общая площадь помещения составляет 44,8 кв.м., в дальнейшем ***«Собственник»*** (данные документа удостоверяющего личность и документы, подтверждающие право собственности, либо реквизиты договора найма, указываются в Приложении №4 к настоящему договору), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

В своей деятельности Управляющий руководствуется Жилищным Кодексом РФ, Гражданским Кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г), иными законами и нормативными актами РФ и органов местного самоуправления.

В настоящем договоре в соответствии с ВСН 58-88 (р), ЖК РФ используются следующие термины и определения:

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся:1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната.

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Многоквартирный жилой дом - индивидуально-определенное здание, отвечающее требованиям, предъявляемым к жилому дому, которое состоит не менее чем из двух квартир.

Эксплуатационные показатели здания – совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.

Текущий ремонт здания - ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

Техническое обслуживание жилого здания - комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств.

Ремонт здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

Капитальный ремонт здания - ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Внутридомовое инженерное оборудование: сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, санитарно-техническое оборудование внутри помещения (унитазы, ванны, раковины, умывальники, газовые плиты, и т.д.), электрооборудование (электрические плиты, розетки) и индивидуальные приборы учета.

Граница эксплуатационной ответственности Собственника помещения в части содержания водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей, оборудования, приборов и т.д., находящихся в помещении Собственника, в:

- сетях водопровода (горячего, холодного водоснабжения)- до отсекающего вентиля (включая вентиль);
- сетях канализации – до присоединения к канализационному стояку;
- электрических сетях - до автоматического выключателя.

Перепланировка - изменение конфигураций жилого помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения

Общее имущество:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие *ненесущие* конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства;

ж). внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

з). внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

и). внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания имущества в МКД, до индивидуальных, общих (квартирных в коммунальной квартире) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Далее - общее имущество в многоквартирном доме.

I. Предмет договора

1.1. Собственник передает, а Управляющий принимает на себя функции по управлению общим имуществом многоквартирного дома (далее – МКД) по адресу г. Арамиль, ул. _____ дом _____, корпус _____, общей площадью _____ кв.м.

1.2. В соответствии с настоящим договором Управляющий обязуется оказать собственнику следующие услуги:

1.2.1. содержание и ремонт общего имущества МКД.

1.2.2. уборка общего имущества (земельного участка);

1.2.3. вывоз твердых (жидких) бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

1.2.4. предоставление коммунальных услуг (отопление, горячее, холодное водоснабжение, сбор стоков холодной и горячей воды (водоотведение), электроснабжение, газоснабжение).

1.3. Собственник предоставляет Управляющему право на использование общего имущества в интересах собственников.

1.4. Управляющий представляет интересы собственников помещений по вопросу защиты их прав в части использования третьими лицами общего имущества собственников МКД (в нарушение требований ЖК РФ). В этом случае УК вправе действовать от лица собственников без проведения общих собраний и доверенности.

1.5. Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, осуществляются в пределах финансирования, предусмотренного настоящим договором, в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.

II. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющий обязан организовать и обеспечить:

2.1.1. содержание и ремонт общего имущества МКД, вывоз твердых (жидких) бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется в Приложении № 1 к настоящему договору;

2.1.2. Ведение хозяйственно-финансовых операций, в том числе учет расходов и доходов по содержанию и ремонту МКД, соответствующей технической документации на МКД;

2.1.3. проведение капитального ремонта в пределах средств, получаемых от Собственника(ов) в качестве платежа за капитальный ремонт общего имущества МКД. Необходимость проведения капитального ремонта, порядок оплаты необходимых работ определяется на общем собрании собственников помещений на основании предложений Управляющего и технического заключения с указанием объема и стоимости работ, сроков выполнения и порядка оплаты;

2.1.4. предоставление Собственнику услуг по обеспечению теплоснабжения, горячего, холодного водоснабжения, сбора стоков (водоотведение), электроснабжения, газоснабжения, договоров с подрядными организациями на содержание и ремонт общего имущества МКД, уборку общего имущества (земельный участок), вывоз твердых (жидких) бытовых отходов в соответствии с обязательными требованиями действующих нормативов и стандартов, санитарных правил и норм для обеспечения бесперебойной работы санитарно-технического и иного оборудования, в пределах установленных настоящим договором;

2.1.5. в течение 30 дней с момента заключения настоящего договора проведение технического обследования общего имущества МКД и инженерного оборудования в помещениях собственников с составлением акта осмотра при условии предоставления собственниками доступа в помещения;

2.1.6. своевременную подготовку общего имущества МКД к эксплуатации в зимних условиях;

2.1.7. круглосуточную работу аварийных и диспетчерских служб;

2.1.8. проведение периодических (два раза в год) профилактических осмотров общего имущества МКД.

Управляющий определяет лицо, ответственное по настоящему договору за подписание актов выполненных работ от имени Управляющего и осуществление взаимодействия между собственниками и Управляющим, на основании доверенности.

VI. Порядок разрешения споров

6.1. Споры, возникающие по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласования передаются на рассмотрение суда в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.

VII. Изменение, расторжение договора

7.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

7.2. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания.

7.3. При отсутствии заявлений сторон о прекращении договора управления до окончания срока его действия данный договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Договор может быть изменен или дополнен по предложению одной из сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон при условии письменного уведомления об этом за три месяца стороной-инициатором расторжения договора. Расторжение настоящего договора осуществляется в установленном действующим законодательством РФ порядке.

7.5. По требованию одной из сторон договор может быть изменён или расторгнут по решению суда (ст. 450 ГК РФ) только:

1. при существенном нарушении договора другой стороной;
2. в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Существенным признаётся нарушение договора одной из сторон, которое влечёт для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

- В случае одностороннего отказа от исполнения договора – ст. 782 ГК РФ.

В случае перехода права собственности к другому лицу Собственник обязан известить Управляющего о смене собственника и оплатить в полном объеме оказанные услуги.

7.6. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от исполнения обязательств.

7.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Собственника, второй – у Управляющего.

7.8. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имуществ, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

7.9. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственник совместно с другими собственниками помещений обязан в течение тридцати дней с момента такого изменения законодательства определить решением общего собрания собственников перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и цену по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Такое изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами, решение общего собрания является приложением к дополнительному соглашению.

VIII. Приложения

8.1. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества

8.2. Сроки устранения неисправностей на общем имуществе МКД.

8.3. Структура платы по статье «содержание»

8.4. Данные собственника жилого помещения, а также реквизиты документов, подтверждающих право собственности.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Общество с ограниченной ответственностью «УЖКХ «Лидер» ИНН 6670391758 КПП 667001001 ОГРН 1116670031268 Почтовый адрес: 624000, Свердловская область, г. Арамиль, ул. Горбачева, д. 3 _____ *Г.А. Тюльпа*	_____