Договор,
управления многоквартирного дома, расположенного по адресу:
301510, Тульская область, п.Арсеньево, ул.Парфенова, д.13

п.Арсеньево, Тульской области « 15 » июня 2015 г.

Граждане – собственники жилых помещений, именуемые в дальнейшем Собственники жилых помещений, собственники жилых помещений и владельцы жилых помещений по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм, именуемые в дальнейшем Наймодатели, а также собственники нежилых помещений, именуемые в дальнейшем Владельцы нежилых помещений, и именуемые все вместе Собственники, с одной стороны, и ООО УК «РОСТОКИ» в лице директора Д.Н.Уткина действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ООО УК «РОСТОКИ», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является управление МКД , ООО УК «РОСТОКИ» оказание и выполнение работ о и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Собственниками помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управление многоквартирном домом деятельности.

Содержание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в состав которого включаются:

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, чердак, и технический подвал, в которых имеются инженерные коммуникации,

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, 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) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

з) границей эксплутационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах холодного водоснабжения, теплоснабжения (отопления) – отсекающая арматура (первый вентиль от стояковых трубопроводов, при отсутствии вентилей- по первым сварным соединениям на стояках) ; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети (квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу); по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.2.Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

1.2.1Обеспечение функционирование всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, водоотведения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

1.2.2.Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

1.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования,

технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации.

1.2.3.1. При проведение технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка и осмотр и очистка грязевиков, воздухозборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля.

1.2.3.2.При подготовке дома к эксплуатации в осеннее-зимний период:

а) ремонт, регулировка промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

в) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

г) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

д) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

1.2.3.3.Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

1.2.3.4.Круглосуточное функционирование аварийно-диспечерской службы.

1.2.3.5.Текущий ремонт дома, его инженерных сетей и оборудования в соответствии с утвержденным планом. Перечень видов работ по текущему ремонту приведен в Информационном приложении№1.

1.3.Перечень работ услуг, указанных в п.п.1.2,может быть изменен решением общего собрания Собственников в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2. Обязанности сторон.

2.1. Собственники жилых помещений и нежилых помещений относительно пользования принадлежащими им помещениями обязаны:

2.1.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений неиспользования, установленных ЖК РФ; бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома.

2.1.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома, Правила предоставления коммунальных услуг; соблюдать права и законные интересы соседей; чистоту, порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора, отходов и т.д..

2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого помещения.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории, а также выполнение ремонтных работ и замену любого инженерного оборудования в Помещении без уведомления ООО УК «РОСТОКИ».

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом или нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.7. 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.

2.1.8. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

2.1.9. По требованию ООО УК «РОСТОКИ в установленные сроки представить в копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и оригинал для сверки.

2.2 ООО УК «РОСТОКИ» обязуется;

2.2.1. Содержать многоквартирный жилой дом в соответствии с условиями настоящего договора и ствующего законодательства.

2.2.2. Планировать и выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту жилья самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту.

2.2.3. 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.

2.3.4. Вести и хранить, также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

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

2.5.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.6.7. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома, организовывать работы по ликвидации аварий.

2.7.8. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома.

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

2.9.10. По поручению Собственников производить начисление и сбор платежей.

2.10.11. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.11.12. В порядке, установленном в п.4.3. настоящего договора направлять Собственникам жилых помещений, нанимателям, Владельцам нежилых помещений, а также Наймодателям - до заселения жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.12.13. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

2.13.14. Рассматривать в течение 30 дней жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.14.15. Предоставлять Собственникам отчеты о проделанной работе за 12 месяцев работы.

3. Права сторон

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. В пределах предоставленных полномочий и в пределах объема финансирования (оплаты услуг) требовать надлежащего исполнения ООО УК «РОСТОКИ» ее обязанностей по настоящему договору, а при своевременной и полной оплате всеми Пользователями услуг, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.1.2. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и указанием виновного лица.

3.1.3. Контролировать качество предоставляемых услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества многоквартирного дома).

3.2.Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений не вправе:

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного и внутридомового оборудования.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, в том числе совершать действия , связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с ООО УК « РОСТОКИ»

3.2.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.2.5. Проводить переоборудование инженерных систем и коммуникаций, относящихся к общему имуществу.

3.2.6. Проводить ремонт и замену инженерных внутриквартирных коммуникаций, холодного водоснабжения, теплоснабжения без уведомления ООО УК «РОСТОКИ» и без испытаний их после ремонта в присутствии ответственного лица обслуживающей или управляющей организации.

3.3. ООО УК «РОСТОКИ» имеет право:

3.3.1. Самостоятельно определить порядок, сроки выполнения работ, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.2. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.3. Требовать от Собственников и Пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.4. Взыскивать с Собственников и Пользователей помещений в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.3.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или Пользователей помещений.

3.3.6. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников ООО УК «РОСТОКИ», 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.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

4.2 Размер платы «за содержание и текущий ремонт жилья» устанавливается в размере 11-65 (Одиннадцать рублей 65 копеек) и ежегодно увеличивается на % инфляции.

4.3 Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома вносится Собственником помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем по реквизитам указанным в квитанции. Квитанции предоставляются ООО УК «РОСТОКИ».

4.4. 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. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным ООО УК «РОСТОКИ» счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 числа следующего за отчетным месяцем.

4.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений ООО УК «РОСТОКИ». Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений 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.

4.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение.

4.7. Собранные за содержание и ремонт жилья денежные средства учитываются ООО УК «РОСТОКИ» на едином счете, имеют целевое назначение и направляются:

- на содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома;

текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

5. Ответственность сторон

5.1.Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение и если невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении прекращения вышеуказанных обязательств.

5.3. ООО УК «РОСТОКИ» несёт ответственность по своим обязательствам в объеме взятых обязательств по настоящему договору с момента вступления договора в силу.

5.4. Не являются виновными действия ООО УК «РОСТОКИ» в случае неисполнения решения общего собрания Собственниками. ООО УК «РОСТОКИ» не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества многоквартирного дома или на субсчете по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.5. ООО УК «РОСТОКИ» не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам ООО УК «РОСТОКИ», которые возникли не по поручению Собственников.

5.6. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6. Условия и порядок расторжения договора.

6.1. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива в течение календарного года не является основанием для расторжения договора с ООО УК «РОСТОКИ»

6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового любому Собственнику или нотариусу на хранение.

6.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7. Срок действия договора.

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и распространяется на отношения, возникшие (возникающие) между Собственниками и ООО УК «РОСТОКИ» с 01 июля 2015 года.

7.2. Настоящий договор заключается сроком на 3 года в соответствие со ст 162 жил.

7.3. Договор считается продленным на тот же период, если ни одна из сторон за 30 дней до его окончания не заявит о его расторжении.

7.4. Ранее заключенные договоры на содержание и ремонт жилых и нежилых помещений многоквартирного дома считаются расторгнутыми с момента вступления в силу настоящего Договора.

8.Заключительные положения.

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

8.3. Данный договор является обязательным для всех Собственников жилого дома.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в ООО УК «РОСТОКИ», второй – у старшего по дому. Приложение № 1 – Перечень работ, проводимых по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

8.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9. Юридические адреса и подписи сторон:

9. Юридические адреса и подписи сторон:

РЕКВИЗИТЫ

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «РОСТОКИ»
ООО УК «РОСТОКИ»

Юридический (фактический) адрес : 301510
Тульская область, п. Ареньево ул.Хорева д.24 В
ИНН 7121500280 КПП 712101001
ОГРН1107154011502 р/с 40702810566000001794
отделение № 8604 Сбербанка России г.Тула
к/с 30101810300000000608
БИК 047003608
ukrostoki@yandex.ru
ТЕЛ/ФАКС 8-487-33-5-28-03 ТЕЛ 8 903 697 70 07
Директор: Уткин Дмитрий Николаевич
На основании Устава

Директор : _____ Уткин Д.Н.

Российская Федерация, Тульская область, Общество с ограниченной ответственностью «РОСТОКИ» Управляющая Компания ИНН 7121500280 ОГРН 1107154011502

Собственник :
Старший по дому: _____ Овсянникова Валентина Борисовна

Копии реестров собственников прилагаются