

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

№ 06/2013
многоквартирным домом № 318/1 по ул. Кеминь г. Ставрополя
(категория 5)

г. Ставрополь

«17» мая 2013 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищно – эксплуатационный участок - 2», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Ивахненко Галины Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Капуре Марии Юрьевны - являющийся собственником жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Ставрополь, ул. Кеминь, дом № 318/1, квартира № 26, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 01 от «26» мая 2013 г.), на условиях, согласованных с управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации (РФ), Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ, актами Ставропольского края и г. Ставрополя, Уставом Управляющей организации.

1.4. Управляющая организация предоставляет услуги по управлению, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, в границах эксплуатационной ответственности.

1.5. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. (Приложение №1)

1.6. Собственники передают, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием, конструктивными элементами здания для реализации настоящего Договора.

1.7. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений.

1.8. В случае, если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

1.9. В случае, если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

1.10. Собственник – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит на праве собственности изолированное жилое или нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, а также на праве долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

1.10.1. Собственник помещения несет бремя содержания жилого и нежилого помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме.

1.10.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.11. Члены семьи Собственника жилого помещения – проживающие совместно с Собственником его супруг, дети, родители, другие лица, которые согласно Жилищного кодекса РФ могут быть признаны членами семьи Собственника, обязаны использовать такое жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

1.11.1. Дееспособные члены семьи Собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними.

1.12. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.13. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.14. Управляющая организация – юридическое лицо, которое по заданию и за счет собственников помещений в многоквартирном доме оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также по поручению Собственника совершает юридическое и иные действия от имени и за счет собственников, в том числе заключает гражданско-правовые договоры, осуществляет действия по управлению многоквартирным домом.

1.15. Исполнители – юридические лица и индивидуальные предприниматели, которые на основании договоров, заключенных Управляющей организацией, оказывают услуги, в том числе связанные с содержанием общего

имущества в многоквартирном доме, и выполняют работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.16. Совет многоквартирного дома – лица, избираемые на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации для проведения общих собраний, избрания председателя совета многоквартирного дома, представления интересов собственников дома в отношениях с третьими лицами и осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в период между общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме.

1.17. Председатель совета многоквартирного дома (далее – «Председатель») – лицо, избираемое на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации для ведения переговоров об условиях договора управления, заключения договора управления, осуществления контроля за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, выступления в суде на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.

1.18. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (далее – «Общее имущество») – принадлежащее собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на этом земельном участке.

1.18.1. Состав Общего имущества (в количественном и качественном выражении) в многоквартирном доме и площадь придомовой территории и элементов озеленения и благоустройства, в отношении которого будет осуществляться содержание, определяется в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.18.2. Имущество, обслуживающее более одного многоквартирного дома, не является Общим имуществом (транзитные сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и другое).

1.18.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее – «Общее собрание») – высший орган управления многоквартирным домом.

1.18.4. В соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Договором, решения по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома принимаются Управляющей организацией. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором, осуществляется Председателем.

1.19. Плата за содержание и техническое обслуживание общего имущества (далее – «Плата») – расходы, включающие в себя оплату за услуги и работы согласно расчету, произведенному Управляющей организацией.

1.19.1. Работы по проведению текущего ремонта Общего имущества многоквартирного дома определяются Собственником по предложению Управляющей организации с учетом технического состояния и конструктивных особенностей многоквартирного дома и оплачиваются дополнительно Собственниками помещений.

1.19.2. Работы по текущему и капитальному ремонту принадлежащих собственникам помещений и иного имущества, не относящегося к Общему имуществу, в пределах границ своей ответственности, в состав Платы по настоящему Договору не включаются и выполняются собственниками самостоятельно, за счет собственных средств.

1.20. Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс услуг и работ по содержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы конструкций многоквартирного дома, его оборудования и технических устройств, содержанию в надлежащем санитарном состоянии прилегающей к дому территории (земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом) и элементов озеленения и благоустройства, внутридомовых систем центрального отопления, внутридомовых электрических систем, внутридомовых систем водоснабжения и водоотведения.

1.21. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – ремонт общего имущества, с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций и систем инженерного оборудования многоквартирного дома, а также поддержка эксплуатационных показателей.

1.22. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс строительных и ремонтных работ, направленных на устранение всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации общего имущества многоквартирного дома.

1.23. Под внутридомовыми системами понимаются системы, предназначенные для обслуживания более одного помещения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложением № 1 к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания собственников, надлежащему управлению, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: *ул. М. Селище, д. 18/1*, обеспечить предоставление коммунальных услуг

Собственникам помещений в таком доме (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений) и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник в свою очередь обязуется оплачивать услуги в объеме и порядке, предусмотренным п. ____ настоящего Договора.

2.2. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, являются:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль),
- на системе канализации – плоскость раструба тройника,
- по электрооборудованию - отходящий от аппаратуры защиты (автоматический выключатель УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети, при нахождении индивидуального прибора учета в местах общего пользования (площадка в подъезде) – клемное соединение вышеуказанного прибора; при нахождении в жилом помещении наружная стена входа в жилое помещение.
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.
- по отоплению – отопительный прибор, при самостоятельной замене батареи граница эксплуатационной ответственности стояк системы отопления.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме включает: Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание придомовой территории в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилого дома, а также в соответствии с Решением Ставропольской городской Думы № 220 от 30.05.2012 г. «Об утверждении правил благоустройства территории муниципального образования города Ставрополя».

2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стонов, устранение засоров);
- устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения: регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка регулирующих кранов, вентиляей, задвижек в местах общего пользования (чердаки, подвалы)
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- прочистка канализационного лежачка;
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

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

- регулировка систем отопления;
- укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях.

Санитарное содержание придомовой территории:

2.3.3. уборка в теплый и зимний период;

Ширина прилегающей территории составляет 15 метров от границы земельного участка (при отсутствии закрепленного земельного участка - от стены здания, строения, сооружения).

Ширина прилегающей территории составляет менее 15 метров в следующих случаях:

при прохождении автомобильных дорог общего пользования на расстоянии менее 15 метров от границы основной территории, в этом случае границей прилегающей территории является обочина дороги;

если расстояние от границы основной территории до границы соседнего земельного участка составляет менее 30 метров, в этом случае границей прилегающей территории является середина расстояния между земельными участками;

2.3.4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с учетом периодичности.

2.3.4.1. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.3.4.2. Дератизация и дезинсекция мест общего пользования.

2.3.4.3. Вывоз мусора.

2.4. В услуги по управлению жилым многоквартирным домом входит:

- по поручению Собственника, от его имени и за его счет заключать договора на предоставление коммунальных услуг, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома,
- обеспечение поставки коммунального ресурса в зависимости от степени благоустройства дома (холодное и горячее водоснабжение, электроэнергия, тепловая энергия на отопление, услуги водоотведения, газ) до жилого (нежилого) помещения;
- по поручению Собственника заключать агентские договора на выполнение работ текущего характера за счет средств собственников помещений,

- по поручению Собственника заключать агентские договора на выполнение работ капитального характера за счет целевого назначения или за счет средств собственников помещений,
- обеспечение выполнения работ и услуг по надлежащему содержанию и техническому обслуживанию общего имущества, в зависимости от технического состояния жилого дома;
- по поручению Собственника, от его имени и за счет дополнительных средств собственников помещений заказывать изготовление, копирование технического паспорта многоквартирного дома в ГУП СК «Крайтехинвентаризация».
- иная деятельность, направленная на достижение целей управления домом.

2.4.1. Управление многоквартирным домом – совокупность фактических и юридических действий, включает:

- заключение договоров с третьими лицами, Исполнителями на оказание услуг, выполнение работ, приобретение оборудования, инвентаря, материалов, необходимых для поддержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии,
- организация процесса выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома,
- контроль за своевременным внесением собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов,
- ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации, связанной с выполнением работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома,
- составление сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчета об исполнении настоящего договора,
- учет и хранение договоров управления многоквартирным домом, других гражданско – правовых договоров,
- представление интересов собственников помещений в органах государственной власти, органах местного самоуправления, учреждениях, организациях по вопросам содержания, технического обслуживания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома,
- организационное содействие при проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома,
- совершение других действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, сохранности многоквартирного дома,

2.5. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных собственниками на основании настоящего договора.

2.6. Управляющая организация несет ответственность только за выполнение работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества, определенного настоящим договором и указанного в Приложении № 1 к настоящему договору, в пределах следующих границ общего имущества:

- внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом,
- внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства внешней газораспределительной сетью.
- по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков,
- по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии.
- в состав общего имущества включается 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.

- в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

2.7. Управляющая компания приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты заключения договора управления многоквартирным домом, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией. Управляющая компания прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации.

2.7.1. Потребителю предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилого дома (домовладения), из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

- электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха.

- газоснабжение, то есть снабжение газом, подаваемым по централизованным сетям газоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также продажа бытового газа в баллонах.

2.8. Условия предоставления коммунальных услуг определяются положениями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям, заключенных Управляющей компанией в интересах собственников с ресурсоснабжающими организациями.

2.9. Работы и услуги, составляющие предмет настоящего договора, выполняются и оказываются Управляющей организацией с привлечением третьих лиц – Исполнителей, без согласования с Собственником.

2.10. Факт оказания услуг и выполнения работ удостоверяется Актом оказания услуг или Актом выполненных работ, которые составляются в письменной форме, и подписываются Управляющей организацией и уполномоченным представителем.

2.11. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества может быть изменен на основании решения общего собрания и по соглашению сторон в течение действия настоящего Договора.

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

2.13. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание придомовой территории в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилого дома.

2.14. Бесперебойное предоставление собственнику коммунальных услуг (электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, отопление, канализование, газоснабжение), за исключением наличия задолженности по оплате коммунальных услуг перед коммунальными организациями по вине собственников жилых помещений, влекущей прекращения горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, вывоза мусора в соответствии с действующим законодательством.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Собственник вправе:

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

- Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора непосредственно или через уполномоченного представителя собственников.

- Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя).

- получать информацию о ценах и порядке предоставления жилищно - коммунальных услуг, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием многоквартирного дома.

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

- требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору,

- требовать устранения в установленные сроки аварий, угрожающих повреждению общего имущества многоквартирного дома,

- получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома,

- требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и техническое обслуживание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, если работы (услуги) выполнены Управляющей организацией в ненадлежащем качестве.

- направлять Управляющей организации обращения с просьбой о содействии в организации проведения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с указанием перечня вопросов, поставленных на повестку дня указанного собрания.

3.1. Собственник обязуется: