

03-18/03-08

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

« 04 » 02 2008 г.

г. Калуга

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Л. Коммунаров д. 12, именуемые в дальнейшем «Собственники» с одной стороны, ООО «Лагуна», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице директора Яшкиной И.Е., действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, в соответствии с действующим законодательством, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, (далее - многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее Пользователи), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Основанием для заключения договора является протокол общего собрания собственников от 04.01.2008

1.3. Собственники передают с 1 апреля 2008г., а Управляющая организация принимает в управление по акту приема-передачи (в котором отражается техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме), в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором многоквартирный дом, общей площадью 4232.10 кв.м., в том числе общее имущество данного дома, в состав которого входит:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, в том числе лестничная клетка, техническое подполье и чердаки;

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая наружные кирпичные стены;

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения;

д) 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

е) 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.

ж) 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешних границ:

з) внутридомовая система водоотведения.

и) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом после постановки его на кадастровый учет. До постановки на кадастровый учет в состав общего имущества включается придомовая территория площадью 1294 кв.м.

к) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1.4. Перечень видов работ и услуг по содержанию и текущему ремонту:

Наименование	Состав работ
1. Содержание жилищного фонда	
1.1. Техническое обслуживание	
Строительные конструкции	Организация контроля за техническим состоянием зданий, путем проведения плановых и внеплановых осмотров с составлением дефектных ведомостей; Выполнение комплекса работ по поддержанию исправного состояния элементов здания. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Водоснабжение, водоотведение	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и водоотведения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Проверка исправности канализационных вытяжек. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Электроснабжение (за исключением квартир)	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общественного пользования, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Проверка заземления оболочки электрокабеля. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Отопление, горячее водоснабжение	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Консервация, регулировка, промывка и опрессовка системы центрального отопления. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Газоснабжение	Проведение плановых и внеплановых осмотров систем общедомового газопровода
Аварийное обслуживание	Локализация аварийных ситуаций с 17-00 до 8-00 в рабочие дни и в выходные дни круглосуточно путем устранения: - повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилых зданий; - засоров системы водоотведения в жилых зданиях; - повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей.
Газоходы, вентканалы, печи	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, выполнение комплекса работ по поддержанию исправного состояния газоходов, вентканалов, печей. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	Подметание земельного участка в летний период; уборка мусора с газона; очистка урн; уборка мусора на контейнерных площадках; сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада; сдвигка и подметание снега при снегопаде; вывоз бытовых отходов, в том числе: вывоз ТБО от контейнеров;
Иные работы	Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями; Уборка мусора на чердаках и в подвалах домов; Дератизация, дезинсекция и дезинфекция подвалов, чердаков, мест общего пользования. Очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи; Подготовка зданий к праздникам; Размещение и ремонт указателей улиц, номеров домов, подъездов, флагодержателей.

1.2. Управление общедомовым имуществом	
	Организация эксплуатации и обеспечение безопасной работы инженерных сетей, в т.ч. заключение договоров на предоставление собственникам и Пользователям жилищно-коммунальных услуг; Взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками; Все виды работы с Собственниками и Пользователями; Осуществление расчетов за жилищно-коммунальные услуги.
II. Текущий ремонт общего имущества	
Отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
Водопровод и водоотведение, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и водоотведения, горячего водоснабжения.
Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей систем электроснабжения для обеспечения работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
Газоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем газоснабжения.
Газоходы, вентканалы, печи	Работы по восстановлению работоспособности внутридомовой системы вентиляции, газоходов, отопительных печей.
Специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями (противопожарная сигнализация и т.п.)
Строительные конструкции	Комплекс ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания в т.ч. 1. Фундаменты Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы. Ремонт и окраска цокольной части фундамента 2. Стены и фасады Герметизация стыков, заделка и восстановление частичных архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасада при износе менее 50 % 3. Перекрытия Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска. 4. Крыши Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. 5. Оконные и дверные заполнения Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в подъездах, технических помещений, в других вспомогательных помещениях. 6. Межквартирные перегородки Усиление, смена, заделка отдельных участков. 7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

	8. Полы Замена, восстановление отдельных участков 9. Внутренняя отделка Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмоستок ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

1.5. Перечень видов работ по капитальному ремонту;

1. Обследование многоквартирного жилого дома (включая сплошное обследование) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов многоквартирного жилого дома (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных *(в зависимости от многоквартирного жилого дома)*.
4. Полная замена внутридомовых инженерных сетей (с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб).
5. Перевод существующей внутридомовой сети электроснабжения на повышенное напряжение.
6. Установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления.
7. Благоустройство дворовых территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок) при проведении капитального ремонта многоквартирного дома.
8. Ремонт крыш, фасадов, стыков многоквартирного жилого дома при износе более 50%.
9. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
10. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на многоквартирный жилой дом, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).
11. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш *(в зависимости от многоквартирного жилого дома)*.
12. Технический надзор за капитальным ремонтом жилищного фонда *(в случаях, когда созданы подразделения по техническому надзору)*.

1.6. Работы по текущему и капитальному ремонту производятся после принятия решения на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме о необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта.

1.7. Перечень и параметры качества коммунальных услуг, за предоставление которых отвечает Управляющая организация, предельные сроки устранения аварийных ситуаций, адреса и номера телефонов аварийных служб:

№№	Перечень коммунальных услуг	Параметры качества:	Предельные Сроки аварий	Телефоны аварийных служб
1.	Холодное водоснабжение	Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: от 0,03 МПа (0,3 кгс/ кв.см) до 0,6 МПа (0,6 кгс/кв.см)	Не более 24 часов	56-21-17
2.	Горячее водоснабжение	Температура горячей воды В точке разбора не менее 50 градусов С	Не более 24 часов	56-23-58
3.	Водоотведение.	Бесперебойное водоотведение	Не более 4 часов	56-21-17
4.	Электроснабжение.	Соответствие напряжения, частоты действующим Федеральным стандартам	Не более 24 часов	56-20-30
5.	Отопление.	Давление во внутримдомовой системе отопления не более 0.6 МПа (6 кгс/кв.см)	Не более 16 часов	56-23-58
6.	Газоснабжение	Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа	Не более 4 часов	04

Телефон аварийной службы по устранению аварий на внутренних инженерных сетях: 53-56-35.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать проведение комплекса мероприятий в многоквартирном доме с целью обеспечения выполнения работ по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в объемах начисленной и в соответствии с установленной платой за жилое помещение и коммунальные услуги и условиями настоящего договора.

2.1.2. Обеспечивать санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих от Собственников;

2.1.3. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников и Пользователей в том числе при пользовании общим имуществом многоквартирного дома, получении коммунальных услуг (в случае отсутствия прибора учета - в объеме не ниже установленного на территории г. Калуги норматива потребления коммунальных услуг), отвечающих параметрам качества.

2.1.4. Вносить предложения Собственникам о сроке начала ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта;

2.1.5. Контролировать своевременное внесение Собственниками и Пользователями платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.6. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

2.1.7. Представлять ежегодно в течение первого квартала текущего года Собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, в том числе необходимую техническую, бухгалтерскую, статистическую и прочую информацию по выполнению договорных обязательств, а также информацию о порядке предоставления услуг, их потребительских качествах.

2.1.8. Осуществлять контроль качества поставляемых услуг и выполненных работ в рамках заключенных договоров.

2.1.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменять размер платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.1.10. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.1.11. Вести техническую, финансовую и иную необходимую документацию на многоквартирный дом, в том числе обеспечение паспортного учета, ведение и хранение домовых книг, картотеки, выдача справок, выписок из домовых книг, из лицевого счета и т.п.

2.1.12. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством

2.2. Для формирования условий предоставления коммунальных услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения их выполнения Управляющая организация:

2.2.1. Заключает договоры с подрядной организацией на осуществление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту (капитальному и текущему) общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.2. Осуществляет технический контроль за состоянием строительных конструкций, безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств.

2.2.3. Организует поступление от Собственников и Пользователей платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе путем начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги и направления платежных документов Собственникам и Пользователям с привлечением организации, осуществляющей расчетное обслуживание.

2.2.4. Обеспечивает целевое расходование денежных средств, поступивших от Собственников и Пользователей в качестве платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.5. Организует работу с Собственниками и Пользователями по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлению коммунальных услуг.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях и порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.3.2. Начислить пеню при не внесении Собственниками и Пользователями платы за жилое помещение и коммунальные услуги, либо внесении платы с нарушением сроков, предусмотренной действующим законодательством.

2.3.3. Производить осмотры технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в помещении Собственников и Пользователей, поставив указанных лиц в известность о дате и времени осмотра.

2.3.4. Вносить предложения по улучшению обеспечения граждан коммунальными услугами, расширению перечня коммунальных услуг и работ по содержанию, ремонту;

2.3.5. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору. Привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Права и обязанности Собственников и пользователей

3.1. Собственники и пользователи обязаны:

3.1.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством, с учетом соблюдения прав и законных интересов других Собственников, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательств РФ;

- 3.1.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;
- 3.1.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;
- 3.1.4. Своевременно и полностью нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 3.1.5. Немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в управляющую организацию.
- 3.1.6. Допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.1.7. Своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги;
- 3.1.8. Собственники и Пользователи несут иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Собственники и пользователи имеют право:

- 3.2.1. Сообщать Управляющей организации мотивированные возражения (при их наличии) по предоставляемым им отчетам в месячный срок с момента получения отчета.
- 3.2.2. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации путем ознакомления с документацией Управляющей организации, связанной исполнением обязательств по настоящему договору.
- 3.2.3. Получать от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.
- 3.2.4. Осуществлять контроль за выполнением и качеством оказываемых услуг и работ, в том числе по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и иных обязательств по настоящему договору.
- 3.2.5. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 3.2.6. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещений в установленном порядке.
- 3.2.7. Быть полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредставления коммунальных услуг.
- 3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за жилое помещение и размера платы за коммунальные услуги

- 4.1. Цена Договора включает в себя плату, установленную п.4.2. и 4.3. настоящего Договора.
- 4.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (устанавливается по тарифам в соответствии с нормативным правовым актом органа местного самоуправления или решением общего собрания Собственников);
- 4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченным органом.
- 4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносятся Собственниками не позднее 23 числа месяца следующего за истекшим на основании платежных

7.7. Изменение перечня видов работ по содержанию и текущему ремонту, по капитальному ремонту, перечня коммунальных услуг, указанных в настоящем договоре оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

8. Срок действия договора

8.1. Договор вступает в силу с 1 апреля 2008 года.

8.2. Договор заключен сроком на 1 год.

8.3. Если ни одна из сторон не заявит о прекращении договора не позднее, чем за месяц до истечения срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, что согласованны Сторонами в настоящем Договоре.

9. Особые условия

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны, каждый из которых имеет равную юридическую силу. Каждый собственник помещения имеет право получить по требованию заверенную Управляющей организацией копию договора, имеющую равную юридическую силу с подлинниками.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «Лагуна»

248032 г.Калуга, ул. Турынинская, 8

ИНН 4029031390 КПП 402901001

Р/сч 40702810500010000356 в Филиале АКБ «Фора-Банк» г. Калуга

к/сч 30101810000000000770 БИК 042908770

Директор ООО «Лагуна»



И.Е. Яшкина

СОБСТВЕННИКИ:

№№ п.п.	Наименование собственника	№ помещений	Площадь помещений	Правоустанавливающий документ	Подпись собственника
1	Городская Управа (исполнительно- распорядительный орган), в лице председателя комитета по организации управления многоквартирными жилыми домами и развитию коммунальной инфраструктуры и управления городского хозяйства города Калуги, Гусарева Александра Дмитриевича, действующего по доверенности от 13.02.2008 № 01/30-08-д		1772,5	Регистр муниципальной собственности	

ФИО, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право собственности на помещение, являются персональными данными и на основании Закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006г. раскрытию не подлежат.