

Договор № _____
На управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

с. Викулово

« 01 » января 2010 г.

Собственники помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____ (Приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники помещений» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью жилищно-коммунальное хозяйство «Викуловское», в лице директора В.А. Сияюткина именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Цели и предмет договора

1.1. Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников (и нанимателей), надлежащее содержание общего имущества дома, расположенного по адресу: _____ (далее – Дом), а также на предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Доме.

1.2. Для достижения целей Договора Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение всего срока Договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома. Выступать посредником между ресурсоснабжающими организациями с участием в расчетах при предоставлении коммунальных услуг, а также осуществлять иную деятельность для достижения целей настоящего Договора.

1.3. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору (Приложении №2).

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, оказываемых Управляющей организацией (согласован сторонами в Приложении № 3).

1.5. Общее имущество дома передается в управление на основании актов передачи в управление.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Обязанности Управляющей организации:

2.1.1. Эффективно управлять Домом с соблюдением требований действующего законодательства и настоящего Договора для достижения целей, указанных в пункте 1.1 Договора.

2.1.2. Осуществлять заключение договоров с исполнителями работ, включенных в План мероприятий на текущий год, экстренных и непредвиденных работ, и а также договоры с ресурсоснабжающими организациями. Договоры с ресурсоснабжающими организациями для предоставления услуг из Приложения № 4 к настоящему договору, заключаются от имени Управляющей организации и за счет собственников помещений.

2.1.3. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Собственников помещений и нанимателей, проживающих в Доме, информировать их о контактных телефонах, принимающих заявки по авариям и недопоставкам.

2.1.4. Контролировать качество работ, услуг исполнителей, поставщиков, оформлять акты недопоставки, делать перерасчет платежей в связи с недопоставками услуг.

2.1.5. Использовать полученные от собственников помещений и нанимателей денежные средства строго по целевому назначению (за исключением средств, вносимых в оплату услуг по управлению).

2.1.6. Приступить к исполнению договора не позднее 30 дней с момента его подписания сторонами.

2.1.7. Предоставлять собственникам помещений по их запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

2.1.8. Представлять на утверждение собственникам помещений План мероприятий на год (с разбивкой по кварталам) по содержанию и ремонту общего имущества дома.

2.1.9. Открывать и вести накопительные расчетные и лицевые счета на ремонт дома. Не допускать использования средств с накопительных счетов не по целевому назначению.

2.1.10. Отчитываться перед собственниками помещений о выполнении Плана мероприятий на квартал/год и финансового плана, о проводимых мероприятиях и производимых накоплениях ежегодно на собрании старших домов.

2.1.11. Качественно оказывать услуги, предоставляемые по настоящему договору (в соответствии с требованиями собственников помещений, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 г. № 170, и иной документации согласно действующему законодательству).

2.1.12. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности собственников помещений по установленным платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.13. Осуществлять ведение претензионной и судебной работы с поставщиками/подрядчиками по жилищно-коммунальным услугам при недопоставках услуг (прекращении или снижении качества услуг).

2.1.14. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому.

2.1.15. Обеспечивать сохранность общего имущества дома, полученного при передаче дома в управление (в т.ч. приборов учета и прочего оборудования).

2.2. Обязанности собственников помещений

2.2.1. Обеспечивать своевременное и полное внесение собственниками и нанимателями платы за услуги по настоящему договору, платы за капитальный ремонт в полном объеме начисленной за оплачиваемый период суммы.

2.2.2. Утверждать Планы мероприятий на год, планы проведения капитального ремонта.

2.2.3. Использовать по целевому назначению общее имущество Дома, бережно к нему относиться.

2.2.4. Предоставлять по требованию Управляющей организации необходимую для управления документацию

2.2.5. Уведомлять о начале работ по переустройству и/или переоборудованию инженерного оборудования и конструктивных элементов жилого дома собственниками помещений

2.2.6. Назначить ответственное лицо, обеспечивающее доступ Управляющей организации и аварийных служб в случае аварийной ситуации в рабочие и нерабочие дни (выходные, праздничные) в помещения собственников.

2.2.7. В случае обнаружении аварии на инженерном оборудовании внутри помещений собственников своевременно вызывать аварийную службу.

2.3. Права Управляющей организации

2.3.1. Самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей Договора и эффективности деятельности.

2.3.2. Заключать договоры с исполнителями работ и поставщиками коммунальных услуг.

2.3.3. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости:

- производства аварийных работ;
- проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения собственников.

2.4. Права собственников помещений

2.4.1. Контролировать качество предоставляемых по настоящему договору услуг

2.4.2. Содействовать Управляющей организации в работе с собственниками и нанимателями в пределах, отнесенных к его компетенции

2.4.3. Получать всю необходимую информацию о стоимости услуг, порядке начисления, причинах недопоставок услуг, планах мероприятий на текущий год, о порядке внесения платы за услуги и прочую информацию, которую Управляющая организация обязана ему предоставить в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством

3. Порядок определения стоимости услуг

3.1. Плата за услуги и работы по управлению Домом утверждается в том же порядке, что и плата за содержание и ремонт общего имущества Дома.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома составляет:

- плата за капитальный ремонт – 1-84 руб./кв.м.;
- плата за содержание и текущий ремонт – 2-98 руб./кв.м., в том числе плата за услуги по управлению Домом 0,36 руб./кв.м. (Приложение №5).

3.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома утверждается собственниками помещений на основе предложений Управляющей организации с учетом проведения всех мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

3.4. Управляющая организация готовит предложения по размеру платы за содержание и ремонт общего имущества Дома на основе утвержденного собственниками помещений Плана мероприятий на год по содержанию и ремонту общего имущества Дома (далее – План мероприятий).

3.5. При возникновении обстоятельств невозможности выполнения Плана мероприятий из-за установленного размера платы, Управляющая организация вносит на общее собрание собственников помещений предложения по увеличению размера платы, по сокращению Плана мероприятий или иные предложения, направленные на своевременное решение вопросов выполнения Плана мероприятий на год. Собственники помещений в этом случае вправе принять решение о проверке финансовой деятельности Управляющей организации в целях установления действительных причин недофинансирования (недостаточности финансирования) мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества Дома.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006г № 307.

3.7. На услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и отопления размер платы рассчитывается по утвержденным органами власти и/или местного самоуправления тарифам для населения.

3.8. Изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г № 307.

3.9. Размер платы за оказанные услуги, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Управляющая организация обязана информировать жильцов об изменении размеров платы не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4. Порядок расчетов

4.1. Собственники и наниматели помещений вносят платежи за содержание и ремонт общего имущества Дома и коммунальные услуги самостоятельно.

4.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества Дома и коммунальные услуги вносится собственниками помещений ежемесячно до 10 (иного) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3. Собственники помещений и наниматели вносят плату по адресу: с. Викулово, ул. Новосоветская, 31; в сельских поселениях – через почтовые отделения.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору

5.1. Критериями эффективности работы Управляющей организации являются:

5.1.1. Наличие утвержденных Плана мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества дома, финансового плана к нему, других необходимых планов и документов.

5.1.2. Наличие утвержденных тарифов платы за содержание и ремонт общего имущества дома.

5.1.3. Предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества с надлежащим качеством и в объеме, не меньшем, чем утверждено в Плана мероприятий на соответствующий квартал (оценивается по исполнению Плана мероприятий, в том числе финансового плана, а также по количеству поданных жителями Дома заявок, жалоб на качество услуг)

5.1.4. Бесперебойное и качественное предоставление коммунальных услуг (допускается снижение качества по вине поставщика или форс-мажорным обстоятельствам, оценивается по случаям недопоставок по вине Управляющей организации).

5.1.5. Обеспечение уровня сбора платежей за услуги в полном размере общей начисленной суммы по Дому.

5.1.6. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядчиками и поставщиками ресурсов, целевое использование собранных денежных средств (результаты проверок Ревизионной комиссии).

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор заключается сроком на один год.

6.2. Дополнительные соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента, указанного в соглашении. В случае отсутствия указания в договоре о сроке вступления в силу дополнительное соглашение приобретает юридическую силу со дня его подписания сторонами и действует до истечения срока Договора, если иное не установлено самим соглашением.

7. Условия изменения и прекращения договора

7.1. Перечни, указанные в Приложениях №№ 1-3, могут быть изменены по предложению собственников помещений (на основании решения общего собрания собственников помещений Дома) и с согласия Управляющей организации.

7.2. Изменение и расторжение договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

7.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора обязана передать техническую документацию на Дом и иные, связанные с управлением Домом, документы вновь избранной управляющей организации (управляющему) либо представителю от собственников помещений.

8. Прочие условия

8.1. Приложения № 1-3 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр договора хранится у Управляющей организации, второй экземпляр – у выбранного общим собранием собственников лица.

9. Реквизиты сторон

Управляющая организация

ООО ЖКХ «Викуловское»
с. Викулово ул. Новосветская, 31
ИНН 7213004669 КПП 721301001
р/с 40702810000080000702 в
ЗАО «Тюменьагропромбанк» г.Тюмень
БИК 047102885
к/с 30101810100000000885
р/с 40702810771060000018 в
Тюменском РФ ОАО «Россельхозбанк»
БИК 047102622
к/с 30101810800000000622

Собственники помещений (Приложение 1)

Директор ООО ЖКХ «Викуловское»

_____ В.А. Сияткин

Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома

№ п/п	Наименование объекта	Описание объекта (кадастровый номер, местоположение, площадь, границы и т.п.)	Назначение и функциональное использование	Особые условия
	<p>1. Помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • встроенные • пристроенные • отдельно стоящие (хозблоки, котельные, насосные и т.п.) <p>2. Инженерные сети:</p> <ul style="list-style-type: none"> • для систем водопровода • для систем теплоснабжения • для электросетей • для систем водоотведения <p>3. Элементы внешнего благоустройства</p> <p>4. Гаражи</p> <p>5. Площадки для сбора бытовых отходов</p> <p>6. Детские площадки</p> <p>7. И т.п.</p>			Установление сервитута и т.п.

**Перечень работ,
оказываемых ООО ЖКХ «Викуловское» (управляющей организацией), связанных с
обслуживанием многоквартирного дома и оплачиваемых за счет обязательных
платежей за содержание и ремонт жилого помещения.**

Наименование	Периодичность
Капитальный ремонт зданий и объектов общего пользования	По мере накопления денежных средств
Техническое обслуживание зданий и объектов общего пользования.	
- Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации в местах общего пользования: смена прокладок в водопроводных кранах; укрепление распатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов.	1 раз в месяц
- Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления: мелкий ремонт теплоизоляции, вентилей, задвижек, укрепление распатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов.	1 раз в месяц
- Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств: смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, ремонт электропроводки, ремонт щитков, распределкоробок, счетчиков на вводе в дом.	1 раз в месяц
-Проверка исправности канализационных вытяжек.	1 раз в месяц
-Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.	2 раза в год
-Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.	1 раз в год
-Осмотр кровель, фасадов, лестничных клеток и покрытий с частичной заменой шифера, плитки (5% от общей площади)	1 раз в год
-Ремонт вентиляционных шахт (штукатурка, замена кирпичей- 5 % от общего количества).	1 раз в год
-Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, входных дверей вспомогательных помещений (5% от общего количества).	1 раз в год
- Промывка системы центрального отопления	1 раз в год
- Частичный ремонт выгребных ям: 5% от общих затрат (очистка, замена верхней части кладки и люка).	1 раз в год

**Перечень коммунальных услуг оказываемых ООО ЖКХ «Викуловское»
собственникам помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____**

1. Теплоснабжение;
2. Водоснабжение;
3. Водоотведение (выгребная канализация);
4. Вывоз ТБО;
5. Содержание и текущий ремонт жилья.

**Платеж граждан, проживающих в домах,
относящихся к жилищному фонду, независимо от формы собственности,
обслуживаемых Управляющей организацией ООО ЖКХ «Викуловское»
с « 01 » января 2009 года**

1) 1-84 руб./ м² капитальный ремонт жилья.

2) 2-98 руб./ м² – содержание и текущий ремонт жилья, в т.ч.

- 1-87 руб. / м² – плата за содержание 0,4 ставки слесаря-сантехника, 0,1 ставки электромонтера, 0,1 ставки слесаря аварийно-восстановительных работ, 0,4 ставки специалиста по жилфонду;

- 0-75 руб. / м² – платеж на текущий ремонт мест общего пользования (аккумулируется на каждый дом отдельно, используется по решению жильцов на ремонт МОП);

- 0-36 руб. / м² – плата за содержание управляющего.

Плата за электроэнергию мест общего пользования - по показаниям прибора учета.

План мероприятий на год по содержанию и ремонту общего имущества дома

Наименование	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
<p>- Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации в местах общего пользования: смена прокладок в водопроводных кранах; укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов.</p>	3 раза	3 раза	3 раза	3 раза
<p>- Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления: мелкий ремонт теплоизоляции, вентилей, задвижек, укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов.</p>	3 раза	3 раза	3 раза	3 раза
<p>- Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств: смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, ремонт электропроводки, ремонт щитков, распределкоробок, счетчиков на вводе в дом.</p>	3 раза	3 раза	3 раза	3 раза
<p>-Проверка исправности канализационных вытяжек.</p>	1 раз	1 раз	1 раз	1 раз
<p>-Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.</p>	1 раз	1 раз	1 раз	1 раз
<p>-Проверка заземления оболочка электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.</p>	1 раз	1 раз	1 раз	1 раз
<p>-Осмотр кровель, фасадов, лестничных клеток и покрытий с частичной заменой шифера, плитки (5% от общей площади)</p>	1 раз	1 раз	1 раз	1 раз
<p>-Ремонт вентиляционных шахт (штукатурка, замена кирпичей- 5 % от общего количества).</p>	1 раз	1 раз	1 раз	1 раз
<p>-Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, входных дверей вспомогательных помещений (5% от общего количества).</p>	1 раз	1 раз	1 раз	1 раз
<p>-Промывка системы центрального отопления</p>	1 раз	1 раз	1 раз	1 раз
<p>- Частичный ремонт выгребных ям: 5% от общих затрат (очистка, замена верхней части кладки и люка).</p>	1 раз	1 раз	1 раз	1 раз