

ДОГОВОР НА УПРАВЛЕНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

п. Ферзиково

«___» _____ 20__ год

Муниципальное предприятие «Служба единого заказчика» муниципального района «Ферзиковский район», далее по тексту именуемая «Исполнитель», в лице директора муниципального предприятия «Служба единого заказчика» муниципального района «Ферзиковский район» Никишина А.И., действующего на основании Устава муниципального предприятия «Служба единого заказчика» муниципального района «Ферзиковский район», с одной стороны, и

ФИО и паспортные данные жильцов

проживающие по адресу: Калужская обл., _____, д. ____, кв. ____, далее по тексту именуемая «Потребитель», (далее по тексту именуемые — «Стороны»), в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ, заключили настоящий договор, (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома, надлежащему содержанию и ремонту его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования, при этом Потребитель своевременно вносит плату за техническое обслуживание общего имущества.

1.2. Объектом технического обслуживания является общее имущество многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Калужская область, Ферзиковский район, _____, дом № ____.

В состав общего имущества многоквартирного жилого дома 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, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные на законном основании 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;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и несущие колонны);

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

д) придомовая территория;

е) 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, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также электрического, санитарно-технического и механического оборудования, расположенного на этих сетях;

ж) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии, а также механического оборудования, расположенного на этих сетях;

з) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, 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 внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

2. Обязанности сторон

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Обеспечивать содержание и техническое обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калужская область, Ферзиковский район, _____, дом № ____

Содержание общего имущества и техническое обслуживание в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый представителями Исполнителя, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. При проведении осмотра общего имущества выполнять следующие работы:

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

- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

- частичный ремонт кровли;

б) освещение помещений общего пользования;

в) сбор и вывоз твердых бытовых отходов в многоквартирном доме;

г) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными объектами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома при условии целевого бюджетного финансирования;

д) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "и" п. 1.2 настоящего Договора. Капитальный ремонт общего имущества осуществляется при наличии целевого бюджетного финансирования;

е) осуществлять работы по подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период, которые включают в себя:

- частичный ремонт кровли;
- остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- замену разбитых стекол окон мест общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- устранение причин подтапливания подвальных помещений, кроме грунтовых вод;

ж) осуществление текущего и капитального ремонта дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом и целевым бюджетным финансированием.

2.1.2. Исполнитель также обязуется:

- а) выполнять заявки Потребителя по устранению неисправностей и аварий в установленные сроки;
- б) своевременно уведомлять Потребителя об изменении размера оплаты за услуги и капитальный ремонт дома;

2.2. Потребитель обязуется:

2.2.1. Вносить ежемесячно плату за техническое обслуживание не позднее 10 числа следующего за прожитым месяца.

2.2.2. Соблюдать правила пользования и содержания общего имущества и придомовой территории, в том числе:

- бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Исполнителю или в соответствующую аварийную службу;

- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- не допускать сбрасывания мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных, предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Исполнителем, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Исполнителем;

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 8.00;

- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

- содержать домашних животных в отдельных квартирах при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил. В квартирах, где проживают несколько собственников, домашние животные могут находиться лишь при согласии других собственников;

- производить за свой счет текущий и капитальный ремонты занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в квартире;

- обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Потребителя либо других лиц, совместно с ним проживающих;

- не использовать теплоноситель не по прямому назначению.

2.2.3. Своевременно производить за свой счет внутриквартирный ремонт.

2.2.4. Сообщать Исполнителю о совершенных сделках с жилым помещением (купля-продажа, обмен, залог, дарение и т.п.).

2.2.5. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами РФ, регулирующими данный вид правоотношений.

2.2.6. Ознакомить всех совместно проживающих с ним совершеннолетних членов своей семьи с условиями настоящего Договора.

3. Права сторон

3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. В случае невнесения Потребителем платы по настоящему Договору в течение 2 месяцев и более или нарушения подп. 2.2.2 настоящего Договора, Исполнитель подает в суд иск о взыскании с Потребителя задолженности по настоящему Договору и (или) причиненный ущерб в размере реальных убытков.

3.1.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Потребитель имеет право:

3.2.1. Получать услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором в надлежащем объеме и качестве, в частности:

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителя) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность проживания граждан;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также на придомовой территории;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников и нанимателей жилых помещений;

д) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства и реконструкции многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать от Исполнителя возмещения убытков путем перерасчета платежей, произведенных по настоящему Договору, вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору, в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством.

4. Платежи по Договору

4.1. Размер платы за пользование услугами по исполнению Договора определяется сторонами настоящего Договора на основании решения Представительного органа местного самоуправления.

4.2. Плата по настоящему Договору вносится потребителем ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за прожитым месяца.

4.3. Размер платы по настоящему Договору и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются Исполнителем в соответствующем платежном документе, предъявляемом Потребителю.

4.4. Перерасчет платы по Договору производится Исполнителем в установленном действующим законодательством порядке.

5. Изменение Договора и урегулирование споров

5.1. Все изменения Договора оформляются дополнительным соглашением, подписываются сторонами в соответствии с условиями Договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

5.2. Договор может быть изменен по решению суда в случаях, установленных законом.

5.3. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора.

6. Ответственность сторон

6.1. Исполнитель несет ответственность за объем, режим и качество услуг, предоставляемых Потребителю в рамках настоящего Договора в соответствии с законодательством РФ.

6.2. Исполнитель освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Потребителя, а также от ответственности за нарушение качества предоставления услуг по настоящему Договору, если докажет, что негативные последствия произошли вследствие непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.).

6.3. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Потребителя или совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивается за счет Потребителя.

6.4. Потребитель несет персональную ответственность за нарушение требований настоящего Договора, а также действия других членов семьи и лиц, временно проживающих в жилом помещении.

6.5. Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами в установленном порядке и действует до "___" _____ 20__ г.

7.2. В случае возникновения разногласий, не урегулированных путем переговоров, заинтересованная сторона может обратиться в суд.

7.3. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, вследствие форс-мажорных обстоятельств, таких как землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия.

7.4. В случае аварии, поломки оборудования, происшедших по вине Потребителя, устранение их производится за счет Потребителя.

7.5. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у Исполнителя, второй - у Потребителя.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

*муниципальное предприятие
«Служба единого заказчика»
муниципального района
«Ферзиковский район»*

ПОТРЕБИТЕЛЬ:

Адрес: 249800, Калужская обл., Ферзиковский район, проживающие по адресу: Калужская обл., Ферзиковский район, _____, дом № _____

ИНН/КПП: 4020004480/402001001

БИК: 042908612

р/с: 40702810722240180083 в Калужском ОСБ №8608 г.
Калуга

к/сч: 301018101000000000612

**Директор
муниципального предприятия
«Служба единого заказчика»
муниципального района
«Ферзиковский район»**

А.И. Никишин

М.П.

«__» _____ 20__ г.

Подпись *Фамилия Имя Отчество*
«__» _____ 20__ г.

Подпись *Фамилия Имя Отчество*
«__» _____ 20__ г.