

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Крайняя, дом 35

г. Южно-Сахалинск

«20» июля 2015г.

Открытое акционерное общество «Сахалин-Инжиниринг», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Альперовича Романа Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Сахжилсервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Син Су Бок, действующего на основании Устава и лицензии № 000001 от 09 апреля 2015 года, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий договор заключен на основании ч. 4 статьи 161 ЖК РФ, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU65-64701000-0000004543-2014 от 16.07.2015г.

1.2. Услуги предоставляются всем гражданам и организациям, пользующимися жилыми помещениями, находящимся в многоквартирном доме.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех помещений, находящихся как в частной, так и муниципальной собственности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая организация по заданию Застройщика, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Крайняя, дом 35, а так же предоставлять коммунальные услуги лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение, нанимателям жилого помещения в таком доме с момента заключения договора найма, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в инструкции по эксплуатации многоквартирного жилого дома, которая является неотъемлемой частью договора.

3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

3.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей) в пределах установленных норм.

3.2. Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

3.2.1. Управление жилищным фондом:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями, собственниками жилых и нежилых помещений, арендаторами.

3.2.2. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем здания:

а) текущий ремонт и содержание конструктивных элементов и инженерного оборудования, в том числе:

-эл.технические работы на доме:

-замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в МОП,
-снятие, укрепление вышедших из строя элементов визуальной информации ;

- ремонт и укрепление дверных коробок и полотен в местах общего пользования (МОП);
- закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
- закрытие подвальных дверей на замки;
- закрытие и раскрытие продухов соответственно в холодный и теплый периоды года;
- замена фурнитуры в оконных переплетах в МОП;
- уборка мусора и грязи с кровли;
- плановые эл.технические работы на доме (ППР), в том числе:
- ревизия эл.части оборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков, электроарматуры и агрегатов в МОП и технических помещениях;
- содержание козырькового освещения;
- контроль за работой автоматического оборудования с ежемесячным снятием показаний с домовых приборов учета ХВС,ГВС,отопления и эл.энергии;
- прочистка стояков канализации;
- технические осмотры инженерного оборудования и коммуникаций в МОП, в подвалах и узлах ХВС и ГВС;
- консервация и расконсервация поливочной системы;
- аварийное обслуживание жилого фонда в вечернее и ночное время суток, а также в выходные и праздничные дни.

б) осмотры, в т.ч:

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, 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 грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок);
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.
- освещение МОП (замена эл.ламп)-1раз в месяц на площадках 1-х этажей и 1 раз в квартал-на площадках со 2-го по 5 этажи;

в) подготовка к сезонной эксплуатации, в том числе:

- консервация и расконсервация системы центрального отопления;
- регулировка кранов, вентилей и задвижек в тех.подпольях, помещениях АИТП;
- промывка системы отопления гидравлическим или гидропневматическим способом;
- испытание системы центрального отопления;
- слив воды и наполнение водой системы отопления;
- ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- подготовка узлов ХВС и арматуры по стоякам;
- подготовка узлов отопления и ГВС к отопительному сезону;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- ремонт кровли;
- остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- ремонт труб наружного водостока;
- устранение причин подтапливания подвальных помещений.

г) круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.2.3. Санитарное содержание:

- а) уборка мест общего пользования, в т.ч. санитарное содержание лестничных клеток:**
- влажное подметание лестничных площадок и маршей:
- (нижних двух этажей – 3 раза в неделю; выше второго этажа – 1 раз в неделю);

- мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;
- мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков – 2 раза в год;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц;

б) уборка придомовой территории, в т.ч. санитарное содержание придомовых территорий:

- уборка в зимний период (подметание свежевывавшего снега - по мере необходимости); посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости); подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в двое суток; очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
- уборка в теплый период (подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в двое суток; очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток; промывка урн – 1 раз в месяц; уборка газонов – 1 раз в двое суток; сезонное выкашивание сорной травы – 4 раза в сезон; поливка газонов, зеленых насаждений – 4 раза в месяц (в течении 6 месяцев); уборка мусорных камер и мусоропровода – 1 раз в сутки; подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток; стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год; протирка указателей – 5 раз в год); погрузка и разгрузка травы, листьев, веток (по мере необходимости); вывоз крупногабаритных бытовых отходов (по мере необходимости);

в) уход за зелеными насаждениями;

- устранение засоров – по мере необходимости.

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

3.4. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования проводится в соответствии с утвержденным планом.

3.5. Перечень работ и услуг, указанных в разделе 3 договора, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3.6. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая организация:

3.6.1. Бесперебойное предоставление лицам, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения, нанимателям жилого помещения коммунальных услуг (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, энергоснабжение, вывоз мусора).

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через пять дней со дня его подписания:

- контролировать своевременное внесение лицами, принявшими от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения установленных обязательных платежей и взносов;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения, нанимателям жилого помещения жилищных, коммунальных и прочих услуг;
- установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- вести реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения.
- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения,

нанимателей жилого помещения, на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

4.1.2. Принять общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок от Застройщика по акту приема-передачи в течение 5 дней с момента заключения настоящего договора.

4.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.4. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

4.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация в течение 30-ти календарных дней с момента подписания настоящего договора обязуется заключать от своего имени и за свой счет, договоры с ресурсоснабжающими организациями предоставляющими коммунальные ресурсы (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), договоры с организациями осуществляющими ремонтно-строительные и иные работы, и гарантирующими качественное выполнение своих обязанностей.

4.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию Застройщика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора.

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

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.9. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст.161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.10. Предоставлять по запросу Застройщика в течение пяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

4.1.11. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

4.1.12. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных услуг (ресурсоснабжение), направлять на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

4.1.13. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.14. В течение месяца с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи общее имущество в многоквартирном доме, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и пригодный для использования в качестве жилого помещения. Передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок.

4.2.2. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.



- 4.2.3. Не передавать права настоящего договора другим управляющими организациями в период действия настоящего договора.
- 4.2.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту.
- 4.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в многоквартирном доме считаются исполненными с момента передачи многоквартирного дома Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.
- 4.2.6. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Застройщику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

5. ПРАВА СТОРОН.

- 5.1. Управляющая организация вправе:
- 5.1.1. Принимать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные услуги.
- 5.1.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.1.3. В случае невнесения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения платы в течение трех месяцев произвести отключение коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ.
- 5.1.4. Требовать допуска в занимаемое лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения помещение, работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.
- 5.1.5. Требовать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).
- 5.1.6. В случае непредставления лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории Долинского р-на нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.
- 5.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных лицами, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 5.1.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 5.2. Застройщик вправе:



- 5.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.
- 5.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.2.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора.
- 5.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДЛЯ ЛИЦ, ПРИНЯВШИХ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ПОМЕЩЕНИЯ В ДАННОМ ДОМЕ ПО ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ, СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

- 6.1. Лица, принявшие от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственники жилого помещения, наниматели жилого помещения производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством РФ.
- 6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, являющимся Приложением № 1 к настоящему Договору.
- 6.3. Размер платы за коммунальные услуги согласно установленных РЭК по Сахалинской области тарифам на объем потребленных ресурсов согласно показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления с учетом количества проживающих, устанавливаемым уполномоченным органом согласно действующему законодательству РФ.
- 6.4. В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступлений изменений в силу.
- 6.5. Оплата лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения оказанных услуг по договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией платежного документа (квитанция – для граждан, счет оплаты и акт оказанных услуг – для юридических лиц). В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности лица по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.
- 6.6. Неиспользование лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан и организаций внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации
- 6.7. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.
- 6.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 7.1. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст.161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме в процессе управления многоквартирным домом.



7.2. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за убытки, причиненные Застройщику в период управления многоквартирным домом в результате ее виновных действий или бездействия в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения сроков внесения платежей, установленных разделом 6 настоящего договора, Управляющая организация взыскивает с них пени в соответствии с действующим законодательством РФ. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

7.3. Во всех остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение, нарушение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение трех месяцев. В случае если по истечении 3-х месяцев договор управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом не будет заключен, то настоящий договор продлевается еще на три месяца.

8.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в течение десяти дней с момента подписания Договора, а в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме – с момента подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общего имущества.

8.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

8.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 5 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок, полученную от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме.

8.5. Полномочия по управлению многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

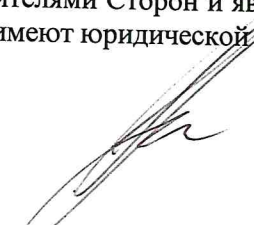
9.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Застройщиком, лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

9.2. Управляющая организация предоставляет Застройщику отчет о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме два раза в год по результатам весенне-осеннего осмотра.

9.3. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны в установленном действующим законодательством порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.



10.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.4. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

11. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

11.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся:

техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: ОАО «Сахалин-Инжиниринг», 693020, г.Южно-Сахалинск, улица Ленина 69, тел. 456-000 (приёмная); 456-456 (отдел продаж); р/с 40702810150340111145 открыт в Дальневосточном банке ОАО «Сбербанк России» г.Хабаровск, к/с 30101810600000000608 в ГРКЦ ГУ Банка России по Хабаровскому краю, БИК 040813608, КПП 650102001, ИНН 7707083893;

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ: ООО «Сахжилсервис»: тел/факс: 24-11-20, 24-11-22, Адрес: 693020, юридический адрес: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 69, фактический адрес: г. Южно-Сахалинск, ул. Детская, дом 6-А., ИНН 6501270175, КПП 650101001, ОГРН 1156501001216, р/с 407 02810250340000282 в Дальневосточном банке ОАО «Сбербанк России» г. Хабаровск, к/с 30101810600000000608, БИК 040813608.

Приложение:

1. Тарифы на плату за содержание и технический ремонт жилых помещений

ЗАСТРОЙЩИК


М.П. 

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ


Син С.Б.
М.П. 

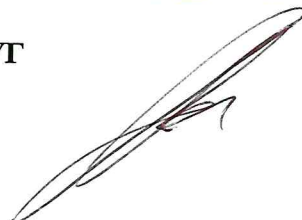
Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
ул. Крайняя, дом 35, г. Южно-Сахалинск

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД
по адресу: ул. Крайняя, дом 35, г. Южно-Сахалинск

№ пп	Наименование работ и услуг	Содержание	Периодичность выполнения работ и услуг	Тариф на кв.м
1	Технический осмотр конструктивных элементов здания, внутренних инженерных систем	Технический осмотр конструктивных элементов МКД на предмет выявления деформаций, повреждений, нарушения эксплуатационных качеств	2 раза в год	
		Технический осмотр внутренних инженерных сетей МКД - энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения с составлением дефектных ведомостей необходимый по восстановительному ремонту	2 раза в год	
2	Техническое обслуживание систем энергоснабжения	Замена перегоревших электроламп на лестничных клетках, чердачных помещениях, уличного освещения	По мере необходимости	
		Ремонт электропроводки	По мере необходимости	
		Проверка заземления электрокабелей, оборудования	По мере необходимости	
3	Техническое обслуживание и ремонт теплоснабжения	Техническое обслуживание тепловых узлов	ежемесячно	
		Ремонт тепловых узлов	По мере необходимости	
		Обслуживание приборов учета	ежемесячно	
		Техническое обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения	ежедневно	
4	Техническое обслуживание систем холодного водоснабжения и водоотведения	Проверка манометров, опломбировка, калибровка	По мере необходимости	23,9
		Прочистка трубопроводов холодного водоснабжения, прочистка дренажных систем	По мере необходимости	
		Проверка неисправности канализационной вытяжки	По мере необходимости	
		Прочистка канализационных стояков от жировых отложений	ежемесячно	
5	Подготовка МКД к отопительному сезону	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год	0,51
		Утепление трубопроводов отопления, горячего водоснабжения, бойлеров	1 раз в год	
		Гидравлические испытания внутренней системы теплоснабжения	1 раз в год	
		Испытание систем центрального отопления, слив воды наполнение систем отопления	По мере необходимости	
6	Содержание и ремонт благоустройства	Ремонт, покраска малых форм, ограждений	1 раз в год	0,64
		Подготовка к сезонной эксплуатации элементов благоустройства	В течении года	
		Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями	В течении года	
7	Санитарная очистка придомовой территории	Очистка урн от мусора, уборка мусора на контейнерных площадках	5 дней в неделю	
		Ремонт и покраска контейнеров, ограждений контейнерной площадки	по мере необходимости	
		В теплый период подметание территории, уборка, выкашивание, поливка газонов и зеленых насаждений	5 дней в неделю	

		В холодный период уборка снега и наледи с площадок перед подъездами, с тротуаров, посыпка территории противогололёдными средствами, очистка подъездных путей с применением снегоуборочной техники	5 дней в неделю	3,41
8	Вывоз мусора	Вывоз твердых бытовых отходов	По графику	3,05
9	Дератизация и дезинфекция	Плановые и внеплановые/ по заявкам/ осмотры с целью выявления грызунов и насекомых в местах общего пользования	По графику	0,21
		Проведение дератизации и дезинфекции в соответствии с санитарными нормами и правилами	По графику	
10	Санитарная уборка лестничных клеток (мест общего пользования)	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	5 дней в неделю	3,86
		Помывка лестничных площадок и маршей, подметание полов кабины лифта и влажная уборка	По графику /5 дней в неделю/	
		Мытье окон	4 раза в год	
		Влажная уборка стен, дверей, плафонов на лестничных площадках, ограждений лестниц, шкафов для электросчетчиков	2 раза в год	
11	Организация расчетов с собственниками помещений, с ресурсоснабжающими организациями, организация взаимодействия с потребителями МКД	Осуществление начислений и сбор платежей за содержание и ремонт жилых помещений, производить перерасчеты в случаях, предусмотренных законодательством, проводить сверку расчетов		2,69
		Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями, оформление платежных документов, актов сверок		
		Осуществление программного обеспечения деятельности по расчетам с потребителями и поставщиками, налоговыми, социальными и пенсионными фондами		
		Осуществление претензионной, исковой работы		
		Осуществление функций связанных с регистрацией собственников и нанимателей помещений (паспортная служба)		
		Выдача справок о составе семьи, выписок из лицевого счета		
		Прием граждан по вопросам, связанным с деятельностью по содержанию и ремонту общего имущества МКД		
		Принятие и рассмотрение жалоб, заявлений о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг		
12	Содержание лифтов и лифтового хозяйства	Техническое освидетельствование согласно требованиям; Периодические технические осмотры и ремонты согласно требованиям; обслуживание системы диспетчеризации лифтов; текущий ремонт и техническое обслуживание, обеспечивающее восстановление работ.	1 раз в год по договору со специализированной организацией 1 раз в год по графику постоянно Ежемесячно По мере необходимости	3,73
	Итого: тариф руб/м.кв в месяц			42,0

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ



1. Холодное водоснабжение.
2. Горячее водоснабжение.
3. Водоотведение.
4. Электроснабжение.
6. Отопление (теплоснабжение)

Собственник



Управляющая организация
ООО «Сахжилсервис»



Син С.Б.