

ДОГОВОР № 417
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

«01» января 2006 г.

Закрытое акционерное общество «ЭФКО Продукты питания», являющееся собственником многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: белгородская обл., г. Алексеевка, ул. Л. Толстого, д. 88, именуемое в дальнейшем **«Собственник»**, в лице генерального директора Меррэй Галины Ивановны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Дом-Сервис», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Кузнецовой Ольги Яковлевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Многоквартирный дом, управление которым по настоящему Договору осуществляет Управляющая организация (далее – Многоквартирный дом), имеет следующие характеристики:

Адрес: Белгородская обл., г. Алексеевка, ул. Л. Толстого, д. 88;

Общая площадь – 3 529,5 кв.м.;

Жилая площадь – 1 421 кв. м.;

Этажность – 5 этажей;

1.2. В состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Общее имущество) включаются помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, элементы озеленения и благоустройства.

Состав Общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Техническом паспорте инв. № 14999, составленному Алексеевским РБТИ по состоянию на 02.03.2005 г.

1.3. Доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество, пропорциональная размеру общей площади принадлежащих Собственнику помещений, на момент заключения Договора составляет 100%.

В случае изменения размера общей площади помещений, принадлежащих Собственнику на праве собственности, соответственно изменяется размер доли Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника за плату и в течение срока действия настоящего Договора обязуется оказывать и выполнять предусмотренные настоящим Договором работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества, предоставлять коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором, и осуществлять иную предусмотренную Договором деятельность по управлению Многоквартирным домом.

2.2. Перечень предоставляемых Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, коммунальных услуг, иных видов деятельности по управлению Многоквартирным домом определяется Приложением №1 к настоящему Договору.

Изменение Перечня в Приложении №1 осуществляется Управляющей организацией после утверждения данного изменения общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома (далее – Собрание собственников).

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать (в том числе путем привлечения по своему усмотрению специализированных организаций) выполнение предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по техническому, санитарному обслуживанию и содержанию Общего имущества и придомовой территории Многоквартирного дома в соответствии с установленными нормативами и правилами;

3.1.2. Обеспечивать (в том числе путем привлечения по своему усмотрению специализированных организаций) выполнение предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по обеспечению порядка и безопасности в помещениях, входящих в состав Общего имущества, и на придомовой территории Многоквартирного дома, а также по обеспечению сохранности Общего имущества;

3.1.3. Обеспечивать (в том числе путем привлечения по своему усмотрению специализированных организаций) в соответствии с установленными нормативами и правилами осуществление капитального и текущего ремонта Общего имущества;

3.1.4. Обеспечивать предоставление специализированными организациями коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором;

3.1.5. Производить осмотр Общего имущества в целях выполнения обязательств по настоящему Договору;

3.1.6. Своевременно производить надлежащую подготовку Многоквартирного дома, санитарно-технического и иного оборудования, входящего в состав Общего имущества, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.7. Уведомлять Собственника путем вывешивания в парадных подъездах Многоквартирного дома соответствующих объявлений о предстоящих, проводимых в плановом порядке ремонтах, испытаниях, отключениях или иных нестандартных режимах работы инженерных сетей и оборудования, иного Общего имущества Многоквартирного дома – за 7 суток. Если указанные мероприятия осуществляются в экстренном порядке, связанном с аварийными и иными аналогичными ситуациями, уведомление производится в как можно более сжатые сроки после возникновения таких ситуаций.

3.1.8. Ежемесячно на основании Приложения №2 к настоящему Договору рассчитывать размер причитающейся с Собственника за расчетный месяц платы за работы и услуги, предоставленные Управляющей организацией, и до __ числа месяца, следующего за расчетным, предоставлять Собственнику Квитанцию, составленную на основе этого расчета, для осуществления Собственником платы. Квитанция оформляется по образцу, указанному в Приложении №3 к настоящему Договору.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Ежемесячно не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным, осуществлять плату за работы и услуги, предоставленные по настоящему Договору Управляющей организацией, на основании полученной от Управляющей организации Квитанции путем внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, указанный в Квитанции, или в кассу Управляющей организации.

3.2.2. Уплачивать начисленные в соответствии с настоящим Договором штрафы и пени, не позднее 5 календарных дней после предоставления Квитанции, в которой начислены эти пени и штрафы, путем внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, указанный в Квитанции, или в кассу Управляющей организации.

3.2.3. Уведомлять Управляющую организацию не позднее 7 календарных дней с момента их возникновения обо всех обстоятельствах, имеющих отношение к исполнению настоящего Договора, в том числе к исчислению размера платы по настоящему Договору, в частности: об изменении общей площади помещений, принадлежащих Собственнику в Многоквартирном доме, об изменении количества граждан, проживающих в квартире Собственника, и т.д.

3.2.4. Поддерживать принадлежащие Собственнику помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, установленные правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования и содержания Общего имущества.

3.2.5. Производить перепланировку занимаемых помещений только при наличии соответствующих разрешений и согласований компетентных органов.

3.2.6. Обеспечивать доступ представителям Управляющей организации, включая работников специализированных организаций, привлеченных Управляющей организацией для выполнения обязательств по настоящему Договору, в принадлежащие Собственнику помещения для осуществления мероприятий, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе для предотвращения возможного ущерба Общему имуществу.

4. Плата по Договору.

4.1. В состав платы, вносимой Собственником по настоящему договору, включается:

- Плата за техническое обслуживание и санитарное содержание общего имущества и придомовой территории Многоквартирного дома;
- Плата за обеспечение безопасности и соблюдение порядка на придомовой территории;
- Плата за осуществление текущего и капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме;
- Плата за оказание коммунальных услуг (теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз ТБО).

4.2. Размер платы, срок и порядок ее внесения определяются в соответствии с пунктами: 3.1.8.; 3.2.1.; 3.2.2.

5. Дополнительные условия.

5.1. В целях обеспечения контроля за выполнением настоящего Договора Управляющая организация ежегодно представляет Собранию собственников отчет о деятельности по управлению Многоквартирным домом за предыдущий год.

5.2. Собственник имеет право давать предложения по эксплуатации Многоквартирного дома и его внешнего благоустройства, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

5.3. Управляющая организация вправе прекратить предоставление работ и услуг Собственнику в случае просрочки им оплаты более 3-х месяцев (до ликвидации задолженности).

5.4. Управляющая организация на основании отдельного соглашения с Собственником может принять на себя обязательства по выполнению ремонта системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, санитарно-технического и электрооборудования в помещениях принадлежащих Собственнику.

В случае привлечения к осуществлению ремонта Управляющую организацию Собственник предоставляет материалы необходимые для его производства.

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

6.2. При несвоевременном внесении Собственником платежей, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки.

6.3. Уплата пени и возмещение убытков не освобождает виновную сторону от выполнения принятых обязательств.

7. Действие непреодолимой силы (форс-мажор).

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием непреодолимой силы. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, которые возникли после заключения настоящего договора в результате чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. Если наступление обстоятельств указанных в п. 7.1. повлияло на неисполнение обязательства в срок, указанный в договоре, то этот срок отодвигается соразмерно на время действия соответствующего обстоятельства.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии надлежаще выполнить условия настоящего договора вследствие наступления указанных в п. 7.1. обстоятельств, должна в кратчайший срок известить всеми возможными способами о наступлении таких обстоятельств другую сторону.

8. Заключительные положения.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания.

8.2. Срок действия настоящего договора 5 лет. При отсутствии отказа от продолжения действия настоящего Договора со стороны Управляющей организации и/или Собрании собственников Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.2. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

8.3. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим жилищным и иным законодательством.

8.4. Настоящий договор составлен в 2-х подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

«СОБСТВЕННИК»

ЗАО «ЭФКО Продукты питания»

115184, г.Москва, Ср.Овчинниковский пер., д.14

ИНН 7705274941; БИК 044525545

Р/с 40702810100010199876 в ЗАО

Международный Московский банк г.Москва

К/с 30101810300000000545

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»

ООО «Дом-Сервис»

309850, Белгородская обл., г. Алексеевка,

ул. Фрунзе, д. 2

ИНН 3122504480; БИК 041403633

р/с 40702810107130100625 в Алексеевском

ОСБ № 3775, к/с 30101810100000000633

Генеральный директор



Г. И. Меррэй

Директор



О. Я. Кузнецова

Перечень выполняемых работ и оказываемых услуг

1. Работы по техническому обслуживанию общего имущества и придомовой территории:

<i>№</i>	<i>Наименование работ</i>	<i>Предельный срок устранения неисправности</i>
1	Устранение протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
2	Устранение повреждений системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и расстройств их креплений);	5 сут.
3	Устранение повреждений внутренней и наружной отделки (отслоение штукатурки, облицовки, заделка трещин);	5 сут.
4	Регулировка и наладка систем центрального отопления	1 сут.
5	Регулировка и наладка вентиляционной системы	1 сут.
6	Устранение повреждений и неисправностей систем холодного, горячего водоснабжения	1 сут.
7	Устранение неисправностей канализации (прочистка канализации, замена и ремонт сантехприборов)	1 сут.
8	Устранение неисправностей электрической сети (замена сгоревших ламп и электроприборов, восстановление нарушений электропроводки)	7 сут.
9	Ремонт и оборудование детских и спортивных площадок	1 сут.
10	Ремонт просевших отмосток	1 сут.
11	Замена разбитых стекол окон и восстановление повреждений оконных рам	Зимнее время – 1 сут. Летнее время – 3 сут.
12	Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах	1 сут.

Примечание: Данный перечень не является исчерпывающим. Сроки устранения неисправностей считаются с момента их обнаружения или заявки жильцов. Неисправности аварийного порядка устраняются немедленно.

2. Выполнение работ по санитарному содержанию общего имущества владельцев и придомовой территории:

<i>№</i>	<i>Наименование работ</i>	<i>Периодичность выполнения</i>
1	Мытье окон, стен	1 раз в квартал
2	Уборка полов, лестничных маршей, площадок	1 раз в неделю
5	Уборка и очистка придомовой территории	Ежедневно
6	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев (летнее время)	1 раз в месяц
7	Удаление с крыши снега и наледей	По мере необходимости
9	Озеленение придомовой территории: Уход за газонами (стрижка газонов, поливка, уборка сорняков)	2 раза в неделю

Уход за клумбами (поливка, прополка, уход за бордюрами)	2 раза в неделю
Подстрижка декоративных кустарников	1 раз в неделю
Уход за деревьями	1 раз в месяц
Поливка деревьев	1 раз в неделю

3. Обеспечение безопасности и соблюдение порядка на придомовой территории:

№	Наименование работ	Периодичность выполнения
1	Обеспечение безопасности жильцов и соблюдение порядка на придомовой территории жилого дома	Круглосуточно
2	Охрана автостоянки	Круглосуточно
3	Контроль за въездом и выездом автотранспортных средств	Круглосуточно
4	Обеспечение соблюдения правил парковки автотранспортных средств	Круглосуточно
5	Осуществление видеонаблюдения	Круглосуточно

4. Текущий и капитальный ремонт:

Периодичность осуществления ремонта и перечень работ определяется согласно Постановления Госстроя Р.Ф. от 27. 09. 2003г. №170 «Об Утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

5. Предоставление коммунальных услуг: теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз ТБО.

«СОБСТВЕННИК»
ЗАО «ЭФКО Продукты питания»



Г. И. Меррэй

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»
ООО «Дом-Сервис»



О. Я. Кузнецова

Платежное обязательство
к договору № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.

ООО "Дом-Сервис"

1. Расчет платежа

Вид платежа	Ед. изм.	Количество ед. изм.	Ставка (руб)	Сумма
Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций	м. кв.		3.4	
Санитарное содержание общего имущества и придомовой территории	м. кв.		3.1	
Обеспечение безопасности и соблюдение порядка на придомовой территории	м. кв.		7.1	
Охрана автостоянки	маш./мес.		300	
Капитальный и текущий ремонт	м. кв.		2.56	
Плата за отопление:				
Общая жилая площадь	м. кв.		6.98	
Излишняя жилая площадь	м. кв.		0.7	
Холодное водоснабжение	м. куб.		4.87	
Горячее водоснабжение	м. куб.		24.42	
Водоотведение	м. куб.		5.1	
Вывоз ТБО	чел.		10	
Итого к оплате:				

*Тарифы указаны с учетом НДС

**Расчет платежа за капитальный и текущий ремонт подлежит корректировке по фактическим затратам при изменении прямых и косвенных затрат исполнителя. При этом разница переплаты не возвращается, а засчитывается в счет платежей будущих периодов.

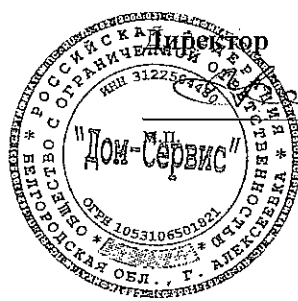
«СОБСТВЕННИК»
ЗАО «ЭФКО Продукты питания»

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»
ООО «Дом-Сервис»



Генеральный директор

Г. И. Меррэй



Директор

О. Я. Кузнецова

Приложение № 3
к Договору № _____
от 04.01.2006 г.



Квитанция № _____

(Ф.И.О.) _____
собственник квартиры № _____ в доме по адресу: г. Алексеевка ул. Льва Толстого д.88

ООО "Дом-Сервис"

1. Расчет платежа

Вид платежа	Ед. изм.	Количество ед. изм.	Ставка (руб)	Сумма
Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций	м. кв.		3.4	
Санитарное содержание общего имущества и придомовой территории	м. кв.		3.1	
Обеспечение безопасности и соблюдение порядка на придомовой территории	м. кв.		7.1	
Охрана автостоянки	маш./мес.		300	
Капитальный и текущий ремонт	м. кв.		2.56	
Плата за отопление:				
Общая жилая площадь	м. кв.		6.98	
Излишняя жилая площадь	м. кв.		0.7	
Холодное водоснабжение	м. куб.		4.87	
Горячее водоснабжение	м. куб.		24.42	
Водоотведение	м. куб.		5.1	
Вывоз ТБО	чел.		10	
Итого к оплате:				

Директор ООО «Дом-Сервис»

Ф.И.О. _____
« _____ » _____ 20 _____ г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к договору управления многоквартирным домом от 01 января 2006 года.

г. Москва

« ____ » _____ 2006 года

Закрытое акционерное общество «ЭФКО Продукты питания», именуемое по договору и в дальнейшем «**Собственник**», в лице генерального директора Меррэй Галины Ивановны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «**Дом-Сервис**», именуемое по договору и в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Кузнецовой Ольги Яковлевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Включить в состав общего имущества собственников, перечисленного в п. 1.2. договора, **транспортабельную котельную ТКУ-1,6 КВ**, расположенную на прилегающем к многоквартирному дому участке по адресу: Белгородская обл., г. Алексеевка, ул. К. Маркса, 150.
2. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом, заключенным Сторонами 01 января 2006 года и вступает в силу с момента подписания его Сторонами.
3. Соглашение составлено в двух экземплярах, один из которых выдается Собственнику, второй – Управляющей организации.

Собственник
ЗАО «ЭФКО Продукты питания»
115184, г. Москва, Ср. Овчинниковский
переулок, д. 14
ИНН 7705274941

Управляющая организация
ООО «Дом-Сервис»
309850, Белгородская обл., г. Алексеевка,
ул. Фрунзе, 2
ИНН 3122504480

Генеральный директор

Директор



Г.И. Меррэй



О.Я. Кузнецова