

ДОГОВОР

на оказание услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома

г. Йошкар-Ола

«___» _____ 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Социально-жилищная управляющая компания", именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Астахова Александра Павловича, действующего на основании Устава, и собственник жилого помещения (квартиры) № 202 в многоквартирном доме по адресу: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Черныякова, дом 7 лит. А 1:

Поглазова Галина Михайловна именуемый (ая) в дальнейшем "Собственник", заключили настоящий договор на оказание коммунальных услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением (квартирой) в многоквартирном доме по адресу: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Черныякова, дом 7, общей площадью 35,4 кв.м. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая компания - коммерческая организация, избранная Общим собранием собственников многоквартирного дома для выполнения функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени.

Переложение обязательств на Исполнителей и иных лиц не освобождает Управляющую компанию от ответственности по настоящему Договору.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями нежилых помещений (квартир) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, 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, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом определяются и соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав общего имущества многоквартирного дома и околodomовой территории, в отношении которого осуществляется управление, указан в Техническом паспорте на строение.

1.5. Члены семьи собственника нежилого помещения имеют право пользования данным нежилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и указанными лицами. Пользователи помещения обязаны использовать данное нежилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственнику жилого помещения в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смену прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировку трехходовых кранов, набивку сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;

разборку, осмотр и очистку грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистку от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистку канализационного лежачка;

д) проверку исправности канализационных вытяжек;

е) проверку наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли и фасадов;

з) проверку заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировку, промывку и гидравлическое испытание систем отопления;