

Общество с Ограниченной Ответственностью «Жилсервис», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Котух Николая Михайловича действующего на основании Устава, с одной стороны и Департамент Жилищно-коммунального хозяйства и обслуживания социальной сферы мэрии г. Магадана, в лице руководителя Лобко Владимира Николаевича, действующего на основании Положения, в собственности которого находятся жилые помещения (квартиры, части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) - №№ кв. 9 (Общая площадь 50,3 М²), кв. 17 (Общая площадь 33,3 М² по ул. К. Маркса д. 59 г. Магадан, именуемый в дальнейшем «Собственник», вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор, о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 59, по ул. К. Маркса, г. Магадан

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. Термины, используемые в Договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений собственников в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка), за исключением территорий, закрепленных за нежилыми помещениями;
- вывоз и утилизация ТБО - только для жилых помещений;
- техническое обслуживание инженерных коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- аварийное обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Магадан, ул. К. Маркса д. 59, обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

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

4.1.3. Представлять интересы Собственника (ов) по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

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

4.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением № 1 к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством Российской Федерации. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.7. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

3. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества многоквартирного дома принятого в управление.
9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2, 7.3 и 7.4 Договора.
- 4.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.
- 4.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:
- физических лиц - не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;
 - юридических лиц - в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.
- 4.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.1.13. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.
- 4.1.14. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 4.1.15. Обеспечить Собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб. (Телефоны аварийных служб Управляющей компании на момент заключения договора: 62-52-79 и 005).
- 4.1.16. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.
- 4.2. Управляющая компания вправе:
- 4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем и оборудования в помещениях Собственника.
- 4.2.3. В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Магадана нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.
- 4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 4.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.
- 4.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 4.3.3 - 4.3.17. Договора.
- 4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.
- 4.2.9. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.
- 4.3. Собственник обязуется:
- 4.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.
- 4.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.
- 4.3.3. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.
- 4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 4.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:
- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.
 - о смене Собственника или назначения помещения. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить Управляющей компании Договор купли-продажи помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника и (или) назначения помещения.
- 4.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 4.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые и иные приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической или водопроводной сети, дополнительные секции приборов отопления, регулиющую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать приборы и оборудование, включая приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без проекта и согласования с Управляющей компанией.
- 4.3.8. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
- 4.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.
- 4.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.
- 4.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Магадана в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
- 4.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не использовать горячее водоснабжение для отопления.
- 4.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 4.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 4.3.15. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.
- 4.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.
- 4.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.
- 4.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или третьих лиц, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 4.3.5., 4.3.6., 4.3.7., 4.3.8., 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.16. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.
- 4.3.19. Собственник нежилого помещения должен заключить с Управляющей компанией договор на техническое содержание контейнеров, контейнерной площадки, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов по норме накопления, согласованной с Департаментом САТЭК.
- 4.4. Собственник имеет право:
- 4.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.
- 4.4.2. Требовать в соответствии с действующими на территории г. Магадана нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех

Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по содержанию, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем работ (услуг), указанных в Приложении N 1.

5.3.1. Размер платы услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества и управлению многоквартирным домом для жилых помещений составляет на момент заключения договора 10 руб. 96 коп. за 1 кв.м. общей площади помещения Собственника.

5.3.2. Размер платы услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества и управлению многоквартирным домом для нежилых помещений составляет на момент заключения договора 9 руб. 87 коп. за 1 кв.м. общей площади помещения Собственника. При этом Собственник нежилого помещения должен заключить с Управляющей компанией договор на техническое содержание контейнеров, контейнерной площадки, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов по нормам накопления, согласованной с Департаментом САТЭК.

5.3.2. Размер платы услуг определенных п. 5.3.1., 5.3.2. договора увеличивается ежегодно с момента начала действия договора на 10 % (десять процентов).

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных администрацией г. Магадана тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым администрацией г. Магадана в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей компанией счета (квитанция - для физических лиц, счет-фактура и (или) счет на предоплату - для юридических лиц). В выставленном Управляющей компанией счете указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

5.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.8. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц,

- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

5.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

5.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Магадана. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

6. Ответственности сторон

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

Требования (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

Требования (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении, а по уборке в течение текущего дня. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не принимает.

Выполнение работ и услуг, предусмотренных настоящим договором осуществляется Управляющей компанией в пределах средств собранных Собственниками на данные работы, услуги с собственников, нанимателей, арендаторов помещений, расположенных в многоквартирном доме № 59 по ул. К.

Пункты настоящего Договора, в части обеспечения предоставления и оплаты коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, водоотведению, отоплению, вступают в силу только после письменного уведомления Собственника Управляющей компанией.

8. Форс-мажор

При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийные бедствия, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, а также действия или бездействия третьих лиц, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Договор заключен на срок: 3 года. Начало действия Договора с 01 августа 2007 г.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Реквизиты сторон

Управляющая компания:

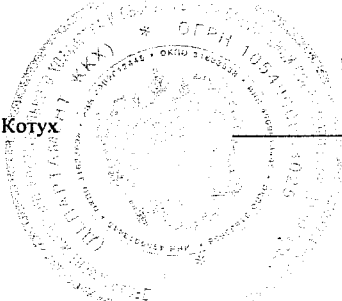
Собственник:

ООО «Жилсервис»
Юридический адрес: 685000,
г. Магадан, пл. Горького, д. 9
Почтовый адрес: 685007, Магадан-7, а/я 841
ИНН/КПП 4909908647/490901001
Р/сч 40702810201000065412
ОАО «Колыма-банк» г. Магадан
К/сч 30101810500000000740
БИК 044442740

Департамент Жилищно-коммунального
хозяйства и обслуживания социальной сферы
г. Магадана
г. Магадан, пл. Горького д. 3 «Б»



Н.М. Котух



В.Н. Лобко

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу:
г. Магадан, ул. К. Маркса, д. 59.

I. Перечень работ по содержанию жилья

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:
 - 1.1. Осмотр общего имущества многоквартирного дома.
 - 1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка вентильных кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и чистка грязевиков воздухоотборников, вентилей, компенсаторов, регулирующих кранов, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
 - 1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).
 - 1.4. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
 - 1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
 - 1.6. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.
 - 1.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замер сопротивления изоляции проводов.
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
 - 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
 - 2.2. Консервация системы центрального отопления.
 - 2.3. Ремонт просевших отмосток.
3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
 - 3.2. Мелкий ремонт утепления трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
 - 3.3. Мелкий ремонт и крепление парапетных ограждений.
 - 3.4. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых дощек и переходных мостиков на чердаках.
 - 3.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
 - 3.6. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
 - 3.7. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
 - 4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
 - 4.2. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
 - 4.3. Прочистка общедомовой канализации.
 - 4.4. Набивка сальников в вентильных задвижках на общедомовых инженерных сетях.
 - 4.5. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
 - 4.6. Мелкий ремонт изоляции.
 - 4.7. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
5. Прочие работы:
 - 5.1. Освещение помещений общего пользования.
 - 5.2. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
 - 5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
 - 5.4. Уход за зелеными насаждениями.
 - 5.5. Очистка кровли от мусора, грязи.
 - 5.6. Уборка и очистка придомовой территории.
 - 5.7. Уборка вспомогательных помещений.
 - 5.8. Дератизация, дезинсекция подвалов.
 - 5.9. Посылка пешеходных зон геском в зимнее время (при наличии необходимости).
 - 5.10. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы; антисептирование и антипирирование, устранение неисправностей до 10% стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов до 2х метров внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.
10. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

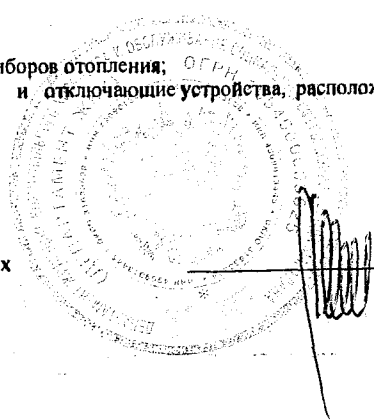
Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, отстояния от стояков до приборов отопления; ОГРН
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.)



Н.М. Котух



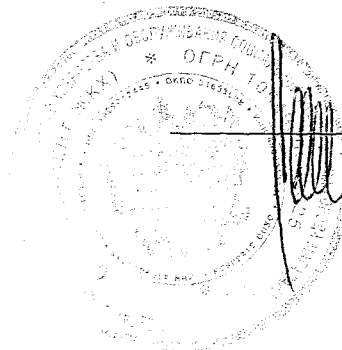
В.Н. Лобко

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Магадан, ул. К. Марка д. 59

S мест общего пользования в М ²	S подвала в М ²	S чердака в М ²	S кровли в М ²	S усовершенствованного покрытия в М ²	S неусовершенствованного покрытия в М ²	S газонов в М ²
186,3	390,7	454	718	790	465	



Н.М. Котух



В.Н. Лобко