

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

п. Пуровск

«__» _____ 201__ г.

_____, именуемая в дальнейшем «Собственник» в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, на основании _____ от «__» _____ 20__ г. № _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: п. Пуровск, ул. Новая, д. 17. Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в указанном многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги требуемого качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Высший орган управления многоквартирного дома - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает Председатель Совета или Совет дома, избранный общим собранием Собственников и представляющий интересы Собственников по вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником жилого/нежилого помещения является:

- по строительным конструкциям со стороны Собственника – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения со стороны Управляющей организации – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках. Индивидуальные приборы учета энергоресурсов не принадлежат к общему имуществу дома;

- на системе канализации и вентиляции со стороны Управляющей организации – плоскость раструба тройника стояка, расположенного в помещении. Тройник транзитного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник;

- на системе электроснабжения со стороны Управляющей организации – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный электросчетчик, электроплита не принадлежат к общему имуществу. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник;

1.5. Собственники и граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма и договорам найма муниципальных жилых помещений (далее – наниматели) обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

1.6. При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, органов исполнительной власти Российской Федерации, Ямало-Ненецкого автономного округа, в том числе:

- Правилами предоставления коммунальных услуг населению, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г № 307;

- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491;

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170;

- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г № 25;

Также стороны при исполнении настоящего договора должны руководствоваться правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Пуровское.

Все указанные документы именуются в дальнейшем – Правила.

2. Обязанности и права Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

2.1.2. 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 ремонту общего имущества МКД.

2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с перечнем. Перечень работ и услуг может быть изменен с учетом рекомендаций Управляющей организации общим собранием Собственников.

2.1.4. От своего имени и в интересах Собственников (нанимателей), заключать с ресурсоснабжающими и специализированными организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов и прием бытовых стоков, в целях обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами установленного качества в необходимом объеме.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых жилищно-коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет. Предоставление коммунальных услуг производится в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ямало-Ненецкого автономного округа и муниципального образования Пуровское.

2.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от Собственников (нанимателей), заявки по телефону _____, своевременно устранять аварии на общем имуществе МКД.

2.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников (нанимателей), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 20 дней со дня получения письменного заявления Собственника (нанимателя) информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу. Обеспечить не реже 2 раз в неделю личный прием должностным лицом Управляющей организации Собственников

(нанимателей) по вопросам управления МКД в офисе Управляющей организации, расположенном по адресу: _____ (далее - офис).

2.1.7. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения (й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением (ями) в МКД, время доступа в помещение (я), а при невозможности согласования направить Собственнику или лицу, пользующемуся его помещением (-ями), уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения (й). В аварийных ситуациях доступ к помещению должен быть предоставлен немедленно.

2.1.8. Вести аналитический учет лицевых счетов Собственников (нанимателей) помещений в МКД, вносить изменения в лицевые счета. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять к оплате платежный документ за жилищно-коммунальные услуги в МКД. В случае изменения размера платы за жилищные услуги и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать Собственника (нанимателя) не позднее, чем за 10 рабочих дней до указанного выше срока представления платежных документов.

2.1.9. Вести учет объемов произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.1.11. Ежемесячно составлять и подписывать у уполномоченного по дому Акт выполненных работ (предоставленных услуг).

2.1.12. Представлять Собственникам отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в МКД в 1 квартале текущего года за прошедший год. Один экземпляр Отчета предоставляется уполномоченному по дому, второй экземпляр размещается на информационных стендах в офисе. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от Собственников и нанимателей помещений в МКД средств в качестве платы за содержание и ремонт общего имущества;

б) размер расходов Управляющей организации, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества МКД;

в) остаток средств на лицевом счете МКД.

2.1.13. Вести и хранить переданную Управляющей организации техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.14. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания Собственников за дополнительную плату, в размере, утвержденном общим собранием Собственников, в том числе:

а) заключать и сопровождать договоры на право пользования общим имуществом МКД, при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в МКД;

б) заключать договоры страхования объектов общего имущества в МКД.

2.1.15. Осуществлять функции по приему необходимых документов от Собственников (нанимателей), подготовке учетных документов, передаче их в территориальные органы федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции, для прохождения дальнейшей процедуры регистрационного учета.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений Собственника, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

2.2.2. Предъявлять требования к Собственнику (нанимателю) по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней). В случае

невнесения вышеуказанных платежей свыше трех месяцев к неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

2.2.3. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Собственников в МКД и имуществом коммунальных предприятий.

2.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и газоснабжения в помещении Собственника, контролировать состояние внутриквартирных приборов учета и оборудования.

2.2.5. Ограничивать или приостанавливать подачу в Помещение коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником (нанимателем) предоставленных услуг.

2.2.6. Ежемесячно после окончания срока внесения платы за помещение и коммунальные услуги вывесить на информационных стендах информацию по жилым помещениям, собственники которых несвоевременно и (или) неполностью внесли плату за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником или лицом, пользующимся его Помещением, время в занимаемое им Помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.8. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) лиц, пользующихся Помещением, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое Помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

2.2.9. В заранее согласованное с Собственником (нанимателем), время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия ими показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.10. Размещать рекламу на платежных документах и информационных стендах.

2.2.11. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим Договором.

2.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

2.2.13. Взыскивать с Собственника (нанимателя) в установленном законодательством порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Соблюдать Правила проживания и содержания общего имущества дома, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

2.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

2.3.3. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых инженерных систем, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и исполнителей.

2.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.3.5. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить

оплату по платежным документам, предоставляемым Управляющей организацией, одновременно предоставлять Управляющей организации показания приборов учета. Неиспользование Собственником помещения, общего имущества дома не является основанием для невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

2.3.6. Уведомлять Управляющую организацию в 5-дневный срок об изменении количества проживающих человек в жилом помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги. В случае смены Собственника помещения сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи помещения и другие документы, подтверждающие смену Собственника.

2.3.7. При планировании отсутствия в помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах газа, холодной и горячей воды, отключать от сети бытовые электроприборы, за исключением приборов, для нормальной работы которых необходимо постоянное питание от источников электрической энергии (холодильников, морозильных камер и т.п.).

2.3.9. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией или ресурсоснабжающими организациями. Своевременно осуществлять поверку приборов учета.

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети без согласования с Управляющей организацией;

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества Собственников;

е) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования.

2.3.10. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями законодательства РФ.

2.3.10. Не совершать самостоятельных действий, связанных с отключением МКД от подачи электроэнергии, газа, воды и отведения стоков без согласования с Управляющей компанией, за исключением аварийных ситуаций.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. На своевременное и качественное получение коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим Договором.

2.4.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в принятии решений при изменении планов работ.

2.4.3. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правительством РФ.

2.4.4. Собственник (наниматель) вправе по своему выбору:

а) оплачивать жилищно-коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам внесение платы за жилищно-коммунальные услуги вместо

себя любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и Договору;

в) вносить плату за жилищно-коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

г) осуществлять предварительную оплату жилищно-коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

2.4.5. Собственник (наниматель) имеет право:

а) получать сведения о состоянии расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

б) получать акт о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

в) получать информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

г) быть полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия или за период не предоставления коммунальных услуг.

2.4.6. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора по содержанию общего имущества МКД.

2.4.7. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником (нанимателем) в течение 30 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав.

3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, размер платы за коммунальные услуги. Порядок внесения платы. Порядок определения цены

3.1. Собственник (наниматель) производит оплату в рамках настоящего Договора за следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;
- управление МКД;
- коммунальные услуги.

3.2. Цена определяется как сумма ежемесячных платежей за жилищно-коммунальные услуги, которые Собственник (наниматель) обязан оплатить Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

3.3. Управляющая организация организует подомовой учет собранных денежных средств по целевому назначению:

- а) содержание общего имущества МКД;
- б) текущий ремонт общего имущества МКД;
- в) коммунальные услуги;
- г) возмездное пользование общим имуществом в МКД;
- е) иные цели, определенные общим собранием Собственников помещений в МКД.

3.4. Стоимость работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества составляет _____ руб. с 1 кв.м. площади помещения в месяц.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего тарифа.

3.6. Собственник (наниматель) производит оплату услуг, предусмотренных настоящим Договором, по платежному документу до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на

расчетный счет Управляющей организации.

3.7. Услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества оказываются Управляющей организацией в пределах собранных средств. Недопоставка услуг, связанная с неплатежами Собственника (нанимателя), не является основанием для перерасчета платежей.

3.8. Управляющая организация вправе с согласия общего собрания Собственников заключать возмездные договоры с третьими лицами, направленные на получение дохода от использования общего имущества Собственников.

3.9. При временном отсутствии граждан, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываются исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном законодательством.

3.10. Неиспользование помещений Собственником (нанимателем) не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества.

3.11. Собственник (наниматель) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.12. Собственник (наниматель) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

3.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

3.14. Размер платы за жилищные услуги утверждаются общим собранием Собственников ежегодно перед началом финансового года с учетом предложений Управляющей организации, цен и тарифов специализированных организаций. В случае если общим собранием размер платы за жилищные услуги не установлен, тарифы на жилищные услуги индексируются исходя из фактически установленного Правительством РФ размера инфляции.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в МКД или порчи имущества других Собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в МКД, возникший в результате ее действий или бездействий в порядке, установленном законодательством. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

4.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник (наниматель) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными законодательством Российской Федерации.

4.5. В случае несанкционированного подключения лиц, пользующихся помещением (-ями) в МКД, к внутридомовой инженерной системе Управляющая организация должна произвести виновной стороне доначисление размера платы за коммунальные услуги согласно действующему законодательству Российской Федерации.

4.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

4.7. Управляющая организация не несет ответственности за ухудшение состояния общего имущества МКД вследствие недостаточного (неполного) финансирования Собственниками (нанимателями) необходимых затрат на содержание и ремонт.

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

4.9. В случае расторжения Договора Управляющая организация несет полную материальную ответственность за возврат средств, полученных от Собственника (нанимателя), но не потраченных на услуги, предусмотренные Договором, на дату прекращения действия Договора.

5. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по договору

5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками и (или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании Собственников помещений в МКД, в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями раздела 6 настоящего Договора;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

5.2. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества производится Управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.

5.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), общему имуществу Собственников, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником (нанимателем) своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя), представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.5. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причины и последствия недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя) в этом МКД, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

5.6. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя) акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один экземпляр вручается Собственнику (нанимателю) под расписку.

5.7. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств нанимателями, в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных

услуг, а также ведение претензионной работы с нанимателями.

6. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

6.2. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

6.3. Любые изменения Договора оформляются в письменном виде путем составления дополнительного соглашения.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

6.5. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из Собственников, имеющему право представлять интересы всех Собственников МКД. Независимо от причин расторжения договора Собственник (наниматель) и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия Договора.

6.6. В случае расторжения настоящего Договора Собственник (наниматель) возмещает Управляющей организации затраченные средства на содержание и ремонт общего имущества дома в полном объеме. Управляющая организация остаток неиспользованных средств перечисляет на указанный Собственниками (нанимателем) счет.

6.7. Собственник на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, уведомив о решении за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора.

7. Прочие условия

7.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Договор заключен на 1 год, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с _____ 2014 г.

7.3. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение № 2 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8. Подписи и реквизиты Сторон

Собственник

Управляющая организация

_____ Фамилия, имя, отчество

_____ (должность Фамилия, имя,
отчество руководителя)

« _____ » _____ 20_ года

« _____ » _____ 20_ года

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Перечень помещений общего пользования:

- лестницы и лестничные площадки в подъездах;
- общие коридоры, тамбуры;
- чердаки;
- технические этажи (подвалы).

2. Перечень ограждающих несущих конструкции многоквартирного дома:

- фундамент;
- наружные и внутренние стены;
- перекрытия (чердачные, межэтажные, надподвальные);
- балконные плиты;
- лестничная клетка;
- панели кровли.

3. Перечень ограждающих ненесущих конструкции многоквартирного дома, обслуживающих более одной квартиры:

- перегородки;
- перила;
- оконные проемы;
- двери;
- кровля.

4. Перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома:

- инженерные сети водоснабжения;
- инженерные сети теплоснабжения;
- инженерные сети электроснабжения;
- инженерные сети канализации;
- система вентиляции.

5. Перечень объектов общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

- наружное освещение;
- элементы озеленения;
- тротуары;
- площадки для автомобильного транспорта;
- малые архитектурные формы.

6. Иные объекты согласно пункту 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

**Перечень работ, услуг
по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
(утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170)**

I. Перечень работ по содержанию жилых домов.

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.)
2. 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, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка заземления ванн.
8. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
9. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
10. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Снятие пружин на входных дверях.
3. Консервация системы центрального отопления.
4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
5. Ремонт просевших отмосток.
6. Укрепление флагодержателей.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

1. Утепление оконных и балконных проемов.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
3. Утепление входных дверей в квартиры.
4. Утепление чердачных перекрытий.
5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
7. Проверка исправностей слуховых окон и жалюзей.
8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
10. Утепление бойлеров.
11. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
12. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
13. Консервация поливочных систем.
14. Укрепление флагодержателей.
15. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
16. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
17. Поставка доводчиков на входных дверях.
18. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

1. Прозмазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
4. Уплотнение сгонов.
5. Прочистка внутренней канализации.
6. Прочистка сифонов.
7. Регулировка смывного бачка.
8. Притирка пробочного крана в смесителе.
9. Регулировка и ремонт трехходового крана.
10. Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
11. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
12. Укрепление трубопроводов.
13. Проверка канализационных вытяжек.
14. Мелкий ремонт изоляции.
15. Проветривание колодцев.
16. Протирка лампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
17. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
18. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Д. Прочие работы.

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. Регулировка и наладка вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.

5. Подготовка зданий к праздникам.
6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
7. Удаление с крыш снега и наледей.
8. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
9. Уборка и очистка придомовой территории.
10. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
11. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
12. Удаление мусора из здания и его вывоз.
13. Поливка тротуаров и замощенной территории

II. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту.

1. Фундаменты.

Устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки у входов в подвалы.

2. Стенды и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов, отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

10. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

14. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

15. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.