Договор

управления многоквартирным домом

г. Павловск "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г.

Жилищно-строительный кооператив «Надежда», именуемый в дальнейшем "ЖСК", в лице председателя Бочарова Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, собственник жилого помещения - квартиры № \_\_\_ в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Павловск, микрорайон Северный, д. 13, действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданном \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании [ст. 162](consultantplus://offline/ref=BD0784487D55520114EA69C43A599087BB4EA661B6D63671787567540C29AFA566B85EC00BA190v4DBO) Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от "02" апреля 2013 г.

1.2. Условия настоящего договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

2. Термины, используемые в договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое 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 нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, 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 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.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, 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:

1) уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши;

2) содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

3) вывоз и размещение ТБО на городской свалке;

4) техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

5) содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

6) обслуживание технических устройств, и общедомовых приборов учета, а также технических помещений 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:

1) текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

2) текущий ремонт электротехнического оборудования;

3) текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

4) текущий ремонт технических устройств.

3. Предмет договора

3.1. Собственник поручает, а ЖСК обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Павловск, микрорайон Северный, д. 13, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги ЖСК в порядке, установленном настоящим договором.

4. Права и обязанности сторон

4.1. ЖСК обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым 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 собственников 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. По требованию собственника знакомить его с условиями совершенных ЖСК сделок в рамках исполнения 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 ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются [Приложением № 1](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3615) к настоящему договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании собственников и по согласованию с ЖСК, закреплены дополнительным соглашением к настоящему договору за подписью обеих сторон.

4.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

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 три дня 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](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3535) договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа текущего месяца за текущий месяц.

4.1.13. Производить сбор установленных в [п. 5.1](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3535) договора платежей.

4.1.14. Рассматривать все претензии собственника, связанные с исполнением заключенных ЖСК договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.15. Обеспечить собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.16. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.

4.2. ЖСК 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 в помещениях собственника.

4.2.3. В случае непредставления 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. Павловск, Воронежской области нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных 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. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных [п. 4.3.3 - 4.3.17](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3508) договора.

4.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям ЖСК.

4.2.8. 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 ЖСК расходы, связанные с исполнением договора. Данные расходы включаются в выставляемый ЖСК счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным ЖСК порядком и условиями договора.

4.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных [п. 5](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3533) платежей.

4.3.3. Предоставить право ЖСК 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 представлять ЖСК 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. Сообщить ЖСК фамилию, имя и отчество нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права. Представить ЖСК договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ЖСК, 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 приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с ЖСК. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с ЖСК

4.3.8. Своевременно сообщать ЖСК о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику услуг в рамках договора.

4.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с ЖСК.

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 ЖСК.

4.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Павловск Воронежской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов 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. Представлять ЖСК 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](consultantplus://offline/ref=BD0784487D55520114EA69C43A599087BB4EA661B6D63671787567540C29AFA566B85EC00BA991v4DEO) РФ и действующими нормативными актами.

4.3.18. В случае возникновения необходимости проведения ЖСК не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника, либо в связи с нарушением собственником [п. 4.3.5](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3510), [4.3.6](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3513), [4.3.7](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3514), [4.3.8](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3515), [4.3.9](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3516), [4.3.11](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3518), [4.3.13](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3520), [4.3.16](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3523) настоящего договора, указанные работы проводятся за счет собственника.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных ЖСК в рамках исполнения договора.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к ЖСК с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Воронежской области, 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 действующими перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанными в [Приложении № 1](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3615).

5.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений ЖСК.

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

5.5. Оплата собственником оказанных услуг по договору осуществляется на основании выставляемой ЖСК квитанцией. В выставляемой квитанции 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 ЖСК производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.8. Срок внесения платежей:

- до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

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 ЖСК и доводятся до сведения собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым ЖСК.

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 дополнительно. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником в соответствии с выставленной ЖСК квитанцией, в которой должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость. Оплата должна быть внесена собственником не позднее 10 банковских дней со дня получения квитанции.

5.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника по отдельному договору. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений ЖСК 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.

6. Ответственность сторон

6.1. ЖСК несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. ЖСК не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным ЖСК со сторонними организациями, самостоятельно несет ЖСК.

6.4. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных [разделом 5](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3533) договора, ЖСК вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со дня следующего после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом ЖСК, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с [разделом 5](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3533) договора.

6.5. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность перед ЖСК и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. При выявлении ЖСК факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору ЖСК 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 ЖСК 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. ЖСК несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

6.10. В случае причинения убытков собственнику по вине ЖСК последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома ЖСК 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.

6.12. 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.

7. Особые условия

7.1. 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 по заявлению одной из сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в ЖСК.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, ЖСК не рассматривает.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

9. Срок действия договора

9.2. Договор заключен на неопределенный срок.

Начало действия договора с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

9.4. В случае расторжения договора ЖСК за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) 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 представления 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

|  |  |
| --- | --- |
| ЖСК: | Собственник: |
| Жилищно- строительный кооператив «Надежда»  адрес:  мкр. Северный, д. 13, г. Павловск, Воронежская область  Председатель ЖСК «Надежда»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А. В Бочаров  «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2013 г.  М.П. | адрес:  мкр. Северный, д. 13, кв. \_\_\_\_, г. Павловск, Воронежская область  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО  «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2013 г. |

Приложение № 1

к [договору](file:///C:\Users\цифропарк\Documents\жилище.doc#Par3408)

от "\_\_" \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту

общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу:

Воронежская область, г. Павловск, микрорайон Северный, д. 13

I. Перечень работ по содержанию жилья

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых 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 воздухосборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.

1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.6. Проверка заземления ванн.

1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

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. Утепление чердачных перекрытий.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

3.8. Консервация поливочных систем.

3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.10. 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. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.4. Прочистка общедомовой канализации.

4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

4.7. Проверка канализационных вытяжек.

4.8. Мелкий ремонт изоляции.

4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции.

5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

5.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.5. Удаление с крыш снега и наледей.

5.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5.7. Уборка и очистка придомовой территории.

5.8. Уборка вспомогательных помещений.

5.9. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.10. Посыпка территорий песком в зимнее время.

5.11. 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. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

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

4. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

5. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы).

6. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.

9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).

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).

12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.

14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;

- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.).

Собственник Председатель ЖСК

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г. «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г.

**Приложение № 2**

**к договору управления**

**многоквартирным домом**

1. Состав (перечень) услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**1.1. Управление многоквартирным домом:**

а) организация эксплуатации – обеспечение содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома;

б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

в) все виды работы с нанимателями и арендаторами;

г) организация капитального ремонта.

**1.2.Содержание общего имущества многоквартирного дома:**

1.2.1. Санитарное содержание:

а) уборка мест общего пользования;

б) уборка придомовой территории;

в) вывоз твердых и жидких бытовых отходов.

1.2.2. Аварийное обслуживание:

а) круглосуточный, включая выходные и праздничные дни, прием оперативных заявок на ликвидацию аварий и неисправностей по телефону, направление аварийной бригады рабочих (рабочего) для ликвидации аварии или неисправности.

б) локализация аварии путем отключения отдельных стояков, участков или всей системы, имеющих повреждения, от общих сетей.

в) ликвидация неисправности сетей и оборудования путем устранения течи, прочистки мест засора, частичной или полной замены кранов, сгонов и небольших участков труб (до 2 м), замены плавких вставок в электрощитах и других отдельных деталей электрооборудования, а также небольших участков (до 1 м) поврежденной электропроводки.

г) производство необходимых для ликвидации аварии сопутствующих работ - откачка воды из подвала, вскрытие полов и пробивка отверстий, борозд, отрывка траншей и иные работы.

1.2.3. Техническое обслуживание:

а) плановые общие осмотры два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона); частичные осмотры, наладка оборудования, его мелкий ремонт и исправление выявленных мелких дефектов;

в) подготовка к сезонной эксплуатации;

Периодичность частичных осмотров.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование | Расчетное количество осмотров в год |
| 1 | Вентиляционные каналы и шахты | 1 |
| 2 | Холодное и горячее водоснабжение, канализация | при поступлении заявки |
| 3 | Система внутреннего водоотвода с крыши здания | 1 |
| 4 | Центральное отопление | 1 |
| 5 | Мусоропроводы (все устройства) | при поступлении заявки |
| 6 | Общедомовые электрические сети и этажные щитки с подтяжкой контактов и проверкой надежности заземления | 2 |
| 7 | Светильники в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп | при поступлении заявки |

Перечень работ по содержанию жилых домов:

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

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение сгонов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников,замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, и др.);

- 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 воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

- устранение незначительных неисправностей электротехничеких устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.);

- прочистка канализационного лежака;

- проверка исправности канализационных вытяжек;

- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

- промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

- осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

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

- укрепление водосточных труб, колен и воронок;

- расконсервирование поливочной системы;

- снятие пружин на входных дверях;

- консервация системы центрального отопления;

.

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

- утепление оконных проемов в местах общего пользования;

- замена разбитых стекол окон в местах общего пользования;

- утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;

- укрепление парапетных ограждений;

- проверка исправности слуховых окон и жалюзи;

- изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;

- регулировка и испытание системы центрального отопления;

- прочистка дымовентиляционных каналов;

- проверка состояния продухов в цоколях зданий;

- поставка доводчиков на входных дверях;

- укрепление входных дверей.

Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли;

- проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах;

- смена прокладок в водопроводных кранах;

- уплотнение сгонов;

- прочистка внутренней канализации;

- прочистка сифонов;

- притирка пробочного крана в смесителе;

- регулировка и ремонт трехходового крана;

- укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу;

- набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;

- укрепление трубопроводов;

- проверка канализационных вытяжек;

- мелкий ремонт изоляции;

- протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках;

- устранение мелких неисправностей электропроводки;

- смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Прочие работы:

- регулировка и наладка систем центрального отопления;

- то же вентиляции;

- промывка и опрессовка системы центрального отопления;

- очистка и промывка водопроводных кранов;

- регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием;

- удаление с крыш снега и наледей;

- очистка кровли от мусора, грязи, листьев;

- уборка и очистка придомовой территории;

- мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках, дезинфекция;

- удаление мусора из здания и его вывозка;

- очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

**1.3. Текущий ремонт (перечень работ, относящихся к текущему ремонту)****:**

1.3.1. Фундаменты - устранение местных деформаций, усиление, восстановление до 10 % поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

1.3.2. Стены и фасады - герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, окраска фасадов.

1.3.3. Перекрытия - частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

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

1.3.5. Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования - смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

1.3.6. Межквартирные перегородки - усиление, смена до 5 %, заделка отдельных участков.

1.3.7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей - восстановление или замена отдельных участков и элементов.

1.3.8. Полы в местах общего пользования - замена, восстановление отдельных участков.

1.3.9. Внутренняя отделка в местах общего пользования - восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.

1.3.10. Центральное отопление - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

1.3.11. 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 здании.

1.3.12. Электроснабжение и электротехнические устройства - установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

1.3.13. Вентиляция - замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

1.3.14. Мусоропроводы - восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

1.3.15. Специальные общедомовые технические устройства - замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

1.3.16. Внешнее благоустройство - ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

1. РАЗГРАНИЧЕНИЕ ЗОН ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.

1.Точкой разграничения общей долевой собственности и помещения Собственника является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.

2. Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

- по системе электроснабжения – точки присоединения отходящих к помещению Собственника проводов от автоматов защиты этого помещения в распределительном щитке относящимся к общему имуществу дома;

- по системе водоснабжения – точка присоединения к стояку водоснабжения относящегося к общему имуществу дома;

- по системе теплоснабжения – точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения помещения собственника к общедомовой системе теплоснабжения.

3.Границей эксплуатационной ответственности инженерных сетей Управляющей организации и Гарантирующих поставщиков является точка установки общедомового прибора учета, а при его отсутствии внешняя стена дома.

ЖСК «Надежда»: Собственник:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.п. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_