

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

с. Чур

«_____» _____ 20__ г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников квартир (помещений) от «25 июня 2010 г. между Сторонами: с одной стороны ООО УК «Продвижение» в лице директора Бабенко В.В., действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», и с другой стороны собственник (и) кв. № _____, жилого дома № _____ расположенного по адресу Якшур-Бодьинский район, с. Чур, ул. Мира _____

именуемый в дальнейшем «Собственник» - о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому «Управляющая компания» обеспечит организацию содержания и ремонта общего имущества жилого дома № _____, расположенного по адресу: Якшур-Бодьинский район, с. Чур, ул. Мира, от имени «Собственников» и за их счет в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг.

Управление многоквартирным домом включает в себя: содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества дома (пропорционально занимаемой общей площади квартиры Собственника), общедомовое инженерное оборудование, расположенное в квартире Собственника в пределах балансовой принадлежности (согласно эксплуатационной ответственности), предоставление коммунальных услуг в данное жилое помещение за счет средств собственника.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 «Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме» главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру, по отоплению – прибор отопления (радиатор).

1.3. Содержание общего имущества жилого дома включает услуги по содержанию (в том числе санитарному) подвала, чердака, подъезда, крыши и технических помещений жилого дома, а также содержание придомовой территории. Содержание, техническое обслуживание и ремонт жилого дома осуществляется с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (Утверждены Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170).

- **Техническое обслуживание** дома включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых инженерных систем, режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств в соответствие с Приложением № 1 к настоящему договору и «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (Утверждены Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170).

- **Текущий ремонт** дома включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) отдельных элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (Утверждены Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170).

- **Капитальный ремонт** дома включает в себя комплексное устранение неисправностей всех элементов здания и оборудования, в связи с их физическим износом и разрушением, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные. Капитальный ремонт жилого дома производится в установленном порядке за счет средств собственников жилых и нежилых помещений, находящихся в нем в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (Утверждены Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170).

2. Обязанности Сторон

2.1. «Управляющая компания» обязуется:

2.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме средств, собранных в порядке, утвержденном «Собственниками», в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (приложение №1), а также «Перечнем работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов» (приложение №1).

Собственник _____

Управляющая компания _____

2.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества «Собственников» жилого дома по отдельным решениям «Собственников» в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

2.1.3. По поручению и от имени «Собственников»:

- заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг.

- заключать договоры аренды общего имущества жилого дома;

- осуществлять судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к «Собственникам» квартир и нежилых помещений в жилом доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей «Собственников» и/или иных платежей, предусмотренных законодательством;

- осуществлять судебное взыскание долговых требований вытекающих из ранее заключенных договоров с прежней Управляющей компанией.

2.1.4. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания «Собственников» за дополнительную плату:

- установка и обслуживание общих домовых приборов учета;

- другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие текущему законодательству.

2.1.5. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;

- осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с «Собственников» квартир или с пользователей помещений по договорам с «Собственниками»;

- организовать прием платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам от имени «Собственников»;

- организовать начисление оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;

- организовать систематический контроль и оценку соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах на поставку коммунальных услуг;

- проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника;

- организовать аварийно-диспетчерское обслуживание;

- организовать сбор и вывоз твердых бытовых отходов;

- планировать работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;

- вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;

- организовать прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан;

- организовать проведение ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с «Собственниками».

2.1.6. «Управляющая компания» оказывает иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности, и поступающую в самостоятельное распоряжение «Управляющей компании».

2.1.7. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении «Собственников», нанимателей жилых помещений .

2.1.8. Проводить общий технический осмотр жилого дома два раза в год: весной (по окончании отопительного сезона) и осенью (до начала отопительного сезона). Проводить осмотры отдельных элементов здания или жилого помещения один раз в год (в жилом помещении по мере необходимости, при условии предоставления доступа в квартиру).

2.1.9. Обеспечить своевременную подготовку жилого дома и инженерного оборудования в нем к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды.

2.1.10. Все обязательства, указанные в данном разделе, «Управляющая компания» осуществляет при условии своевременного внесения платежей, установленных данным договором, «Собственником».

2.1.11. Обеспечить качество предоставляемых услуг по обслуживанию и содержанию мест общего пользования дома и придомовой территории. Своевременное и качественное проведение текущего ремонта гарантируется при своевременном внесении средств за данные услуги всеми собственниками и нанимателями данного жилого дома.

2.1.12. Обеспечить проведение капитального ремонта дома, либо его отдельных конструкций и элементов, в том числе инженерного оборудования, в соответствии с установленными нормами и порядком проведения такого ремонта за счет средств Собственника (ов), пропорционально занимаемой им площади.

2.1.13. Осуществлять работы по ведению технической документации на жилой дом. В случае отсутствия данной документации организовать работы по ее восстановлению и оформлению за счет средств Собственника (ов).

Собственник _____

Управляющая компания _____

2.2. «Собственник» и наниматель жилого помещения по договору с «Собственником» обязуются:

- 2.2.1. Производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора.
- 2.2.2. Определить уполномоченного представителя «Собственников» для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.
- 2.2.3. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица на общем собрании «Собственников», организованном «Управляющей компанией». При проведении заочного голосования своевременно заполнять листы голосования и сдавать в счетную комиссию.
- 2.2.4. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных «Собственников».
- 2.2.5. Своевременно сообщать «Управляющей компании» обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.
- 2.2.6. В установленном порядке согласовывать, с «Управляющей компанией», все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.
- 2.2.7. Санитарно-технические приборы (газовая и электрическая плита, эл.счетчик, газовая колонка, титан, ванна, раковины, мойки, унитаз, отопительный прибор, а также гибкие подводки, выпуски, переливы, сифоны, резиновые манжеты унитаза, вентили на подводках) ремонтируются и меняются за счет Собственника т.к. являются его собственностью.
- 2.2.8. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме согласно требований главы 5 раздела 2 Жилищного кодекса РФ и «Правил пользования жилыми помещениями» (Утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.06г. №25).
- 2.2.9. Уведомлять «Управляющую компанию» об отчуждении жилого помещения. Не менее чем за 10 дней до отчуждения ставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.
- 2.2.10. Соблюдать чистоту и порядок на придомовой территории.

3. Права Сторон

- 3.1. «Управляющая компания» имеет право:
 - 3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с Перечнем работ, согласованным с уполномоченным представителем «Собственников».
 - 3.1.2. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой план ремонтов при согласовании с уполномоченным представителем «Собственников» с последующим утверждением на очередном общем собрании.
 - 3.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим утверждением на очередном общем собрании понесенных расходов.
 - 3.1.4. Представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом жилого дома.
 - 3.1.5. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.
 - 3.1.6. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, установку дополнительного оборудования, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в общее имущество средств, актам вандализма, штрафным санкциям.
- 3.2. «Собственник» имеет право:
 - 3.2.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания «Собственников».
 - 3.2.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

4. Порядок расчетов

- 4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению жилым домом, платы за капитальный ремонт, платы за использованием жилым помещением.
- 4.2. Размер обязательных платежей собственника состоит из:

Собственник _____

Управляющая компания _____

- платежей за коммунальные услуги (отопление, холодное и горячее водоснабжение, сточные воды).
- платежей за содержание и ремонт (аварийный, текущий, капитальный) общего имущества.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в сумме, утвержденной общим собранием собственников общего имущества многоквартирного дома в соответствии с порядком, утвержденным ЖК РФ).

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается «Управляющей компанией» в соответствии с Постановлением Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006г. № 307 и меняется в соответствии с изменениями тарифов на коммунальные услуги.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, (представленных «Управляющей компанией», не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем). «Управляющая компания» производит расчеты с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами.

4.6. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляемом с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. «Управляющая компания» отвечает за ущерб, причиненный «Собственнику» его виновными действиями.

5.3. Не являются виновными действия «Управляющей компании» в случае исполнения решения общего собрания собственников. «Управляющая компания» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственника» из-за недостатка средств в фонде содержания или в фонде ремонта.

5.4. «Управляющая компания» не отвечает по обязательствам «Собственника». «Собственник» не отвечает по обязательствам «Управляющей компании», которые возникли не по поручению собственников.

5.5. «Собственник» несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с _____ 20__ г.

6.2. Настоящий договор заключается на пять лет. Любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую Сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

6.3. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7. Заключительные положения

7.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

7.3. Данный договор является обязательным для всех «Собственников» жилого дома в случае, если он принят общим собранием «Собственников» жилого дома.

7.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у «Собственника», второй - у «Управляющей компании». «Управляющая компания» имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику.

7.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Технический паспорт жилого дома.

- Приложение N 1 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества жилого дома.

Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов.

7.6. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

Собственник _____

Управляющая компания _____

8. Юридические адреса и подписи Сторон

«Управляющая компания»:

_____ / _____ /
«Собственник»: Ф.И.О. _____
Паспортные данные: _____
Адрес: _____
Реквизиты документа, подтверждающего право собственности: _____

_____ / _____ /
«Собственник»: Ф.И.О. _____
Паспортные данные: _____
Адрес: _____
Реквизиты документа, подтверждающего право собственности: _____

_____ / _____ /
«Собственник»: Ф.И.О. _____
Паспортные данные: _____
Адрес: _____
Реквизиты документа, подтверждающего право собственности: _____

_____ / _____ /
«Собственник»: Ф.И.О. _____
Паспортные данные: _____
Адрес: _____
Реквизиты документа, подтверждающего право собственности: _____

_____ / _____ /

Собственник _____

Управляющая компания _____

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, ПО СОДЕРЖАНИЮ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKBAPТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за ее 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;
- Содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройства земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на местной свалке;
- техническое обслуживание коммуникации и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

1. Перечень работ по содержанию жилья

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

1.2 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 воздухоборников, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи 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 лежака в подвальных помещениях и технических этажах.

1.5. Проверка неисправности канализационных вытяжек.

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

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

2.1 Консервация системы центрального отопления.

2.2. Ремонт просевших отмосток.

2.3. Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя)

2.4. Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли

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 трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.5. Проверка состояния продувов в цоколях зданий.

3.6. 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 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. Проверка канализационных вытяжек.

4.7. Мелкий ремонт изоляции.

4.8. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

5.3. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.4. Удаление с крыши снега и наледей, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30 см.

5.5. Очистка кровель от посторонних предметов и мусора

5.6. Уборка и очистка придомовой территории.

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО 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.
1. Устранение местных деформации, 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. Смена и восстановление отдельных элементов, оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
 4. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец, козырьки над входами в подъезды.
 5. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
 6. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
 7. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
 8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.
 9. Восстановление работоспособности общедомовых систем электроснабжения и электрических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
 10. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

Примечание:

К общедомовым системам относится:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления.
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположение в местах общего пользования.
- канализационные стояки до тройника.