

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

г. Барнаул

№

«___» _____ 20__ г.

Собственник помещения (части помещения, комнаты):

_____ фамилия, имя, отчество

_____ наименование, дата, № документа, подтверждающего право собственности
квартиры № _____ в доме № _____ по ул. _____ общей площадью _____ м.кв., именуемый в дальнейшем «Собственник», и Общество с ограниченной ответственностью «Лидер» в лице директора Галкина Геннадия Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников.

1.2. Для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания дома и придомовой территории в установленных границах, своевременного текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, иных объектов, являющихся общим имуществом дома, решения вопросов пользования в установленных законодательством пределах, распоряжения указанным имуществом, заключения и сопровождения договоров на обеспечение коммунальными услугами в интересах и за счет Собственника, Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя функции по управлению жилым многоквартирным домом.

2. Общие положения

2.1. Управляющая организация в процессе выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору руководствуется решением общего собрания собственников помещений дома, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г № 491), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, (утв. Постановлением Правительства Р.Ф. от 06.05.2011 г. № 354), Гражданским Кодексом РФ, Конституцией РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170) носят рекомендательный характер/ В случае если Собственники примут на общем собрании решение об обязательном применении Правил и норм технической эксплуатации, то таким решением они принимают на себя обязательства обеспечить в необходимых объемах финансовые ресурсы для исполнения такого решения.

2.2. Собственнику принадлежит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество, определенное ст.36 Жилищного Кодекса РФ, соразмерно находящемуся в его собственности помещению.

2.3. К общему имуществу многоквартирного дома и придомовой территории относятся: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры (тамбуры), технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещения 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.

2.4. Техническая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, включает в себя: общая площадь _____ кв.м., полезная площадь _____ кв.м., система отопления - центр., система водоснабжения - центр., система горячего водоснабжения - центр., система канализации - центр,

2.5. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников помещений дома и являются обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.

2.6. При приеме Дома в управление и при расторжении Договора управления составляется акт технического состояния дома.

3. Права и обязанности сторон

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Принять в управление жилой многоквартирный дом и обеспечить его сохранность, надлежащее техническое содержание и ремонт в объеме собранных денежных средств в соответствии с утвержденным общим собранием собственников перечнем работ и услуг (**Приложение 1**). Данный перечень может быть

изменен в соответствии с утвержденным общим собранием собственников размером платы за содержание и ремонт общедомового имущества. Работы и услуги, не вошедшие в перечень, выполняются и оплачиваются в соответствии с дополнительным соглашением сторон.

3.1.2. Формировать план, сроки и стоимость проведения текущего ремонта общего имущества, смету планируемых доходов и расходов на текущий финансовый год.

3.1.3. Вести по установленной форме учет выполненных работ по технической эксплуатации объектов, финансовую и бухгалтерскую документацию.

3.1.4. Производить регламентные и при необходимости внеочередные осмотры конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования.

3.1.5. Принимать все необходимые меры для своевременной ликвидации аварий и повреждений в порядке и сроки, установленные нормативами.

3.1.6. Предупреждать Собственника о плановых профилактических перерывах в предоставлении услуг не позднее, чем за 10 дней путем письменного извещения, а также в течение трех часов об авариях и сроках ликвидации их последствий.

3.1.7. Производить перерасчет оплаты услуг, связанный со сверхплановыми и аварийными отключениями, а также по каждому случаю некачественного предоставления услуг на основании актов и в порядке, определенном действующим законодательством.

3.1.8. Производить начисление платежей Собственника за жилищно-коммунальные услуги, выдачу расчетно-платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным периодом.

3.1.9. На период длительного (более 5 дней) отсутствия Собственника (членов его семьи) по его письменному заявлению, поданному в течение месяца после окончания периода временного отсутствия, не начислять либо произвести перерасчет за следующие виды жилищно-коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и вывоз бытовых отходов. К заявлению собственник обязан приложить документы, подтверждающие период отсутствия собственника и/или проживающих с ним лиц по месту постоянного жительства.

3.1.10. Принимать меры к сохранности жилищного фонда, своевременно устранять утечки, потери и неисправности в системах коммуникаций, способствовать предотвращению самовольного переустройства либо порчи помещений, общего имущества дома.

3.1.11. Вести паспортный учет, оформлять документы для регистрации их по месту жительства и месту пребывания, а также выдавать справки.

3.1.12. Представлять ежегодно не позднее 1 апреля следующего за отчетным годом, отчет общему собранию собственников о выполнении настоящего Договора. Отчет предоставляется в письменной форме и должен содержать информацию о полученных доходах и расходах, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.13. Ежегодно не позднее декабря отчетного года запланировать объем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома на очередной год, порядок и размер оплаты за эти работы и услуги, письменно согласовав с уполномоченными представителями Собственников.

3.1.14. Рассматривать предложения и обоснованные жалобы Собственника в течение 30 дней, принимать меры по устранению недостатков в установленные нормами и правилами эксплуатации жилищного фонда.

3.1.15. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим российским законодательством.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Заключить договоры на предоставление коммунальных услуг Собственнику со специализированными организациями: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение, газоснабжение в соответствии с обязательным соблюдением действующих норм и правил. В отношениях со специализированными организациями Управляющая организация действует от своего имени за счет Собственника.

3.2.2. Требовать с Собственника своевременной оплаты выполненных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и коммунальных услуг.

3.2.3. Осуществлять контроль за потреблением коммунальных услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования, расположенного в помещении Собственника.

3.2.4. При обнаружении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки и составления акта членами домового комитета имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих.

3.2.5. При невнесении либо несвоевременном внесении собственниками помещений платы за текущее содержание и ремонт общего имущества дома, за коммунальные услуги и других целевых платежей, установленных решением общего собрания собственников, разрушения и (или) порчи жилого помещения, общего имущества дома, использования жилого помещения собственниками (членами семьи, нанимателями) не по назначению обращаться в административные и (или) судебные органы.

3.2.6. В случае задолженности оплаты более двух месяцев 1 коммунальной услуги Управляющая организация вправе приостановить или ограничить

предоставление одной из коммунальных услуг Собственнику до ликвидации задолженности.

3.2.7. За несвоевременную и (или) не полную оплату за жилое помещение и коммунальные услуги, требовать от Собственника уплаты Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.2.8. В случае не предоставления собственником показаний приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить начисления по оплате коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории г. Барнаула нормативов, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.9. 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.

3.2.10. Самостоятельно распределять фонд оплаты труда между работниками в зависимости от фактической результативности их труда и конечного результата деятельности Управляющей организации в целом.

3.2.11. В целях исполнения договора управления передавать персональные данные Собственника (фамилию, имя, отчество; адрес; количество прописанных и проживающих в квартире; информацию о назначении льгот и субсидий) для обработки и использования в системе платежей «Город» при начислении платы за жилищно-коммунальные услуги и осуществления платежей собственниками.

3.2.12. Привлекать внебюджетные инвестиции к реализации программ ресурсосбережения, модернизации и восстановления жилищного фонда.

3.2.13. Формировать и утверждать тариф на текущее содержание жилья с учетом объема услуг и работ по текущему содержанию жилья на год.

3.2.14. По согласованию с собственниками использовать подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

3.2.15. Оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные настоящим Договором, в пределах средств, фактически поступивших от собственников.

3.2.16. Производить внеплановые работы, потребность в производстве которых возникла по вине собственников (устранение аварийной ситуации, произошедшей по вине собственников, очистка подвалов, в том числе при преграждении доступа к коммуникациям, смена разбитых стекол, ремонт дверей, перил и т.д.), за дополнительную оплату, размер которой подтвержден экономическим расчетом. Основанием производства таких работ является соответствующий акт, подписанный представителями собственников, указанными в п. 3.3.7 Договора. Оплата вносится собственниками пропорционально доле в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома на основании выставленной квитанции.

3.2.17. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.18. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в целях проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу.

3.2.19. Приостановить предоставление коммунальных услуг при выявлении факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам, вплоть до устранения нарушения. В этом случае Собственник обязан возместить Управляющей организации все убытки, возникшие у Управляющей организации по вине Собственника.

3.2.20. При наличии задолженности оплаты за жилищно-коммунальные услуги производить выдачу Собственнику справочных материалов, в том числе выписок из домовой книги, справок о составе семьи и т.д. только при наличии соглашения о погашении задолженности, заключенного им с Управляющей организацией, при невыполнении условий такого соглашения приостановить до погашения долга.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать условия настоящего Договора.

3.3.2. Бережно относиться к общему имуществу жилого дома и использовать его в соответствии с назначением. Не допускать проведения перепланировок и переоборудования помещений и мест общего пользования дома без разрешительных документов, установленных жилищным законодательством.

3.3.3. Обеспечивать надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

3.3.4. Своевременно и в полном объеме в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, производить оплату:

- за содержание и ремонт общего имущества жилого дома на расчетный счет Управляющей организации;
- за коммунальные услуги на расчетный счет ресурсоснабжающей организации.

Оплата за услуги по водоснабжению, водоотведению, сбору и вывозу бытовых отходов производится по количеству пользователей этих услуг; оплата за отопление, содержание и ремонт общего имущества – исходя из общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

Работы и услуги, не вошедшие в Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, выполняемых за счет установленной общим собранием собственников оплаты, являются дополнительными и оплачиваются Собственником по дополнительному соглашению с Управляющей организацией либо иным субъектом, выбранным Собственником.

3.3.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ в принадлежащее помещение работникам Управляющей организации для осмотра технического состояния инженерного оборудования помещения, с предварительным уведомлением Управляющей организацией Собственника помещения за три дня до начала работ, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации в течение 10-ти дней об изменении количества потребителей услуг. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об изменении прав и обязанностей собственников, состава проживающих (в случаях выбытия, сдачи квартиры в наем или аренду с предоставлением соответствующих договоров); в том числе заранее уведомлять об отсутствии на период свыше пяти полных календарных дней для проведения перерасчета за коммунальные услуги.

3.3.7. Избрать на общем собрании собственников помещений домовый комитет (инициативную группу), уполномоченный на взаимодействие с Управляющей организацией и привлекаемыми ею подрядными организациями, в том числе при осуществлении контроля за выполнением обязательств по настоящему договору.

3.3.8. Соблюдать Правила пожарной безопасности, без письменного разрешения Управляющей организации не устанавливать, не подключать и не использовать электрические приборы, суммарная мощность которых превышает технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, не предусмотренную проектом данного дома, подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, не осуществлять самовольный разбор воды из системы отопления. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.9. Не допускать преграждения внутридворовых проездов и подъездов к многоквартирному дому, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, подвалов временными постройками, металлическим ломом, строительным, бытовым мусором и т.п.

3.3.10. Обеспечить целостность пломбы и сохранность квартирных приборов учета независимо от их места расположения. В случае порчи или хищения приборов учета их приобретение и установка производится за счет собственника.

3.3.11. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.12. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов, образовавшихся в результате деятельности Собственника, сверх установленных платежей.

3.3.13. В случае отчуждения собственности, собственник обязан произвести предоплату за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового Собственника в установленном законом порядке.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать услуги установленного качества;

3.4.2. Осуществлять контроль за соблюдением качества предоставляемых услуг и выполняемых работ Управляющей организацией.

3.4.3. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.4.5. Обращаться в органы государственного надзора и контроля с целью определения соответствия качества произведенных работ стандартам, установленным нормативными документами.

3.4.6. Утверждать на общем собрании собственников жилого дома перечень, периодичность, объемы работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.4.7. В случае снижения либо не соответствия качественных характеристик предоставляемых услуг требовать от Управляющей организации соразмерного уменьшения оплаты данных услуг.

3.4.8. Требовать перерасчет оплаты за водоснабжение и водоотведение, вывоз бытового мусора за время отсутствия потребителей этих услуг свыше 5

дней, при наличии документа, подтверждающего факт и сроки отсутствия;

3.4.9. Устанавливать за свой счет в принадлежащем помещении приборы учета ресурсов, аттестованные в установленном порядке, и своевременно осуществлять их поверку. При этом оплата за коммунальные услуги производится по показаниям этих приборов.

3.4.10. Передавать другим лицам по надлежаще оформленной доверенности право голоса для голосования на общем собрании собственников помещений.

4. Стоимость Договора и порядок расчетов

4.1 Стоимость Договора складывается из стоимости услуг, предоставляемых непосредственно Управляющей организацией, и стоимости услуг, предоставление которых обеспечивает Управляющая организация, заключая для этого договоры с подрядными организациями в соответствии с утвержденным общим собранием перечнем работ и услуг по текущему содержанию и ремонту жилищного фонда.

4.2. Источниками средств Управляющей организации являются:

- плата, собираемая с Собственников и нанимателей за текущее содержание и ремонт жилья, в размере, установленном в п. 4.5 договора.

4.3. Плата Собственника за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за управление, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

4.4. Расчет за услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда производится по цене, предложенной Управляющей организацией с учетом объема услуг и работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества дома. Размер платы за услуги по содержанию и ремонту пересматривается не чаще одного раза в год, при формировании плана работ на новый финансовый год.

4.5. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества определяется как произведение стоимости 1 кв.м на общую площадь жилого помещения. Стоимость за содержание и текущий ремонт общего имущества утверждается решением общего собрания Собственников с учетом предложения Управляющей организации. При отсутствии данного решения указанная стоимость устанавливается в размере, утвержденном постановлением администрации г. Барнаула «Об оплате жилищно-коммунальных услуг», с соответствующим данной стоимости объемом работ и услуг.

4.6. Плата за капитальный ремонт определяется постановлением администрации Алтайского края.

4.7. Размер вознаграждения Управляющей организации за оказание услуг управления по настоящему договору определяется в размере 15 % от суммы платы, установленной в п.4.5 настоящего Договора.

4.8. Расчет за коммунальные услуги (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление, вывоз бытовых отходов) производится по тарифам, установленным органом местного самоуправления на расчетный счет организации – поставщика услуг.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги может быть изменен на основании нормативно-правовых актов государственной власти и местного самоуправления.

4.10. Расчет за потребленные услуги производится Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по наличному или безналичному расчету на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией Собственнику не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим.

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

4.12. При оказании Собственнику услуг (работ) с нарушением качественных характеристик либо не предоставление услуги (работы), выполнение которой в соответствии с настоящим договором Управляющая организация обязана выполнять, производится перерасчет размера подлежащей внесению платы в соответствии с действующим законодательством.

4.13. При оказании Управляющей организацией дополнительных услуг, не входящих в Перечень, предусмотренный настоящим договором, денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются ею самостоятельно.

4.14. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг или работ, требующих финансирования в размере, превышающем установленный договором, 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 доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, или в счете-квитанции на оплату жилищно- коммунальных услуг. Платеж должен быть внесен Собственником в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

5.1. Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в результате ее действия или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшего не по ее вине, в том числе из-за недостатков в содержании, текущем и капитальном ремонте мест общего пользования, возникших до заключения настоящего Договора.

5.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за ущерб, причиненный Управляющей организации, в размере действительного причиненного ущерба. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, возникших по вине Собственника.

5.4. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они решаются сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров по соглашению сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке.

5.5. Все претензии по выполнению условий настоящего договора предъявляются сторонами в письменной форме и направляются другой стороне заказным письмом или вручаются лично под расписку. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течении 2-х недель от даты, когда он узнал о нарушении своих прав.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор заключен сроком на 5 лет, начиная с момента его подписания.

7. Условия изменения и прекращения договора, прочие условия

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

7.2. По решению общего собрания Собственников настоящий Договор может быть расторгнут досрочно, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена за 30 дней в письменной форме. В этом случае до момента расторжения настоящего Договора Собственники обязаны

компенсировать расходы Управляющей организации по фактическим затратам. Право на осуществление указанного расторжения договора возникает у собственников при наличии обоснованных письменных претензий о невыполнении Управляющей организацией обязательств по Договору.

7.3. По инициативе Управляющей организации настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в случае:

а) если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

б) систематического неисполнения Собственниками помещений своих обязательств по настоящему Договору, в том числе в части оплаты, если сумма неплатежей превышает месячное начисление платы за коммунальные услуги и/или содержание и ремонт дома.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в связи с окончанием срока действия Договора. При отсутствии письменного решения Собственников, принятого на общем собрании, либо заявления Управляющей организации о прекращении настоящего договора, осуществленных за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.5. В иных случаях, не указанных в настоящем Договоре, последний может быть расторгнут в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

7.6. В случаях, предусмотренных п. 7.2 и п. 7.3 настоящего Договора, сторона, инициировавшая расторжение договора, несет бремя доказательства

фактов, явившихся основанием для указанного расторжения.

7.8. О досрочном расторжении Договора сторона, инициировавшая расторжение, обязана уведомить другую сторону не менее чем за 60 дней до предполагаемой даты расторжения Договора

7.9. Внесение изменений к настоящему Договору по соглашению Собственника и Управляющей организации возможно на основании решения общего собрания путем подписания отдельных соглашений, прилагаемых к настоящему Договору. Изменения могут быть подписаны от лица Собственников их уполномоченными представителями.

7.10. При принятии решения одной из сторон о досрочном расторжении договора либо вследствие окончания срока действия настоящего договора Управляющая организация обязана в течение 30 дней осуществить передачу технической и иной документации представителю, назначенному общим собранием Собственников, с составлением передаточного акта технического состояния общего имущества дома.

8. Прочие условия

8.1. В случае если физический износ дома достиг установленного законодательством РФ о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, что подтверждается предписанием, выданным органами, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов (п.20. Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Постановление Правительства РФ от 13.08.06 №491)

8.2. Подписанием настоящего договора Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных для целей, указанных в п.3.2.11 настоящего договора. Действие согласия Собственника распространяется на весь период действия настоящего договора. Указанное согласие может быть отозвано Собственником.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу, хранится у собственника и в производственно техническом отделе управляющей компании.

9. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Управляющая организация:

Собственник:

дата выдачи _____

_____ / Г.Г. Галкин /

_____ / _____ / Ф.И.О

МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.

Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными,

железобетонными и каменными фундаментами;

поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;
выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;
проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;
устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);
очистка от сажи дымоходов и труб печей;
устранение завалов в дымовых каналах.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
очистка и промывка водонапорных баков;
проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
удаление воздуха из системы отопления;
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и

восстановление цепей заземления по результатам проверки;
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях,

- организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества

в многоквартирном доме

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Управляющая организация:

Собственник:

_____ № _____

выдан: _____

дата выдачи _____

_____ / Г.Г. Галкин /

_____ / _____ / Ф.И.О