

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Лодейное Поле

« ___ » _____ 20__ год

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Лодейное Поле, Ленинградская обл., ул. _____ дом _____ корпус _____, именуемые в дальнейшем – Собственники, и Общество с ограниченной ответственностью «Жилищное хозяйство», в лице генерального директора Музыка Аллы Викторовны действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем – Управляющая организация, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом, далее – Дом на условиях, утверждённых решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Заключили настоящий договор, (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Договор заключён в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Протокол общего собрания от « ___ » _____ 2012_года.

2. Термины, используемые в договоре

Управление многоквартирным домом – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Услуга «Управление» - деятельность, включающая планирование работ и ресурсов, заключение договоров и контроль выполнения работ в целях обеспечения содержания и ремонта общего имущества Дома, а также предоставления коммунальных услуг в рамках Договора.

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

Наниматель – субъект гражданского права, проживающий в жилом помещении на основании договора социального найма, договора найма либо иного договора, заключённого в установленном порядке.

Наймодатель – собственник муниципального или иного жилого фонда, либо уполномоченное собственником лицо.

Общее имущество дома – часть имущественного комплекса Дома, предназначенная для обслуживания более одного жилого и (или) не жилого помещения в Доме определяемая согласно «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» утвержденных постановлением правительства РФ №491 от 13 августа 2006г.. Состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к Договору.

Доля в праве собственности на общее имущество дома (доля Собственника в Доме) – доля, определяемая отношением общей площади жилых и нежилых помещений Дома, принадлежащих Собственнику, к сумме общих площадей всех жилых и нежилых помещений в Доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определённой в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной

квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

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 (канализация), газоснабжение, электроснабжение.

Содержание общего имущества дома – комплекс работ и услуг согласно «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» (утв. постановлением правительства РФ №491 от 13 августа 2006г) и «Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда» (утв. Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27/09/2003г) по контролю за состоянием общего имущества Дома, поддержанию этого имущества в исправном (работоспособном) состоянии, наладке и регулировке инженерных систем Дома, в части общего имущества Дома, согласно Прил. № 1.

Текущий ремонт общего имущества дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации частей общего имущества Дома с целью поддержания в эксплуатационно-пригодном состоянии элементов, оборудования, инженерных систем Дома.

Дворовая территория – территория (согласно кадастрового паспорта земельного участка) , прилегающая к многоквартирному дому, с расположенными на ней объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома, с элементами благоустройства, в том числе местами для стоянки автотранспортных средств, тротуарами и автомобильными дорогами, образующими проезды к территориям, прилегающим к многоквартирному дому. Схема дворовой (кадастровый паспорт земельного участка) территории указаны в Приложении 5 настоящего договора

3. Предмет договора

3.1. Управляющая организация в соответствии с условиями Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, в т.ч. обеспечивать управление Домом в пределах денежных средств собираемых с собственников, арендаторов и нанимателей Дома и предоставлять коммунальные услуги законным пользователям помещений Дома, и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность. Конкретный набор предоставляемых коммунальных услуг определяется договорами, заключёнными Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями. Допускается заключение прямых договоров на поставку коммунальных услуг между Собственниками, арендаторами и нанимателями помещений с ресурсоснабжающими организациями. При заключении прямых договоров обязанность по оплате за коммунальные услуги возникают у собственников, арендаторов и нанимателей перед ресурсоснабжающими организациями.

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

4. Обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом Дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах собственников помещений в нём с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, а также в соответствии с требованием действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц (имеющих необходимое оборудование, навыки, сертификаты, лицензии и (или) иные разрешительные документы) организовывать проведение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, а также предоставление коммунальных услуг в сроки, установленные условиями Договора и действующими нормативными документами.

4.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями 2 и 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счёт, а также снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с действующим законодательством.

4.1.4. Выполнять иные работы и оказывать иные услуги не вошедшие в перечень Приложения 2, 3 к Договору в случае их заказа Собственником (Собственниками), по официально утверждённым тарифам Управляющей организации.

4.1.5. В случае, если исполнителем коммунальных услуг по решению общего собрания собственников является управляющая организация, заключать договора с организациями коммунального комплекса на снабжение Дома коммунальными ресурсами и приём бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственникам или нанимателям помещений Дома, в объёмах и с качеством предусмотренными настоящим Договором.

4.1.6. Управляющая организация, являясь исполнителем коммунальных услуг, обязуется предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными действующим законодательством, установленного качества, в необходимом объёме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу с учётом требований п.3.1. настоящего Договора.

4.1.7. Не менее чем за сутки до начала работ информировать собственников, нанимателей, арендаторов о предстоящих плановых ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования в Доме, путём размещения соответствующей информации на досках объявлений, во всех подъездах Дома.

4.1.8. В порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ, принимать плату за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома.

4.1.9. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платёжных документов для оплаты жилого помещения и коммунальных услуг (в случае их предоставления) в срок, установленный действующим законодательством.

4.1.10. Информировать в письменной форме Собственников о дате проведения внеочередного общего собрания Собственников помещений не позднее десятидневного срока. Данное информирование, возможно, проводить путём размещения информации на счете-извещении на оплату услуг либо путём размещения данной информации на досках объявлений, во всех подъездах Дома.

4.1.11. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Дома. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

- 4.1.12. На основании заявки Собственника, в течение трех дней с момента обращения (если обращение приходится на выходной или праздничный день – в течение первого рабочего дня) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Дома или помещений принадлежащих собственникам.
- 4.1.13. 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 расчёты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершённых Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.
- 4.1.14. Осуществлять в течении 30 дней рассмотрение предложений Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам организации работы управляющей организации и информировать о результатах рассмотрения обращений.
- 4.1.15. Представлять Собственнику отчёт о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.
- 4.1.16. По требованию Собственника, Нанимателя и иных лиц, действующих по его распоряжению, бесплатно выдавать в течение установленного законодательством срока с момента обращения справки соответствующих форм и иные предусмотренные действующим законодательством документы, в пределах полномочий Управляющей организации.
- 4.1.17. Передать техническую документацию (базы данных) на Дом и иные, документы, необходимые для управления Домом, (в том числе копии Протокола общих собраний собственников) за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора (по окончании срока его действия или в силу расторжения) вновь выбранной собственниками помещений дома управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Домом собственниками помещений в нем - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений Дома о выборе способа управления Домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме, с уведомлением остальных собственников дома. Вся передаваемая документация отражается в Акте приема – передачи.
- 4.1.18. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг (в случае их предоставления), учет их исполнения;
- 4.1.19. В течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) на режим и качество предоставления коммунальных услуг направлять Собственнику извещение о ее приеме и последующем удовлетворении, либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;
- 4.1.20. При обращении информировать Собственника в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;
- 4.1.21. Информировать Собственников помещений Дома о наличии, вводе в эксплуатацию, выводе из эксплуатации и ремонте приборов общедомового учёта коммунальных ресурсов.
- 4.1.22. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления в силу настоящего Договора согласно п. 9.1.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению 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. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объёме в соответствии с выставленными платёжными документами.

4.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и документально подтверждённого ущерба, нанесённого несвоевременно и (или) неполным перечислением средств на счёт Управляющей организации в рамках Договора и других, связанных с ним договоров.

4.2.4. При не поступлении платы по Договору от нанимателей и арендаторов помещений Дома, принадлежащих Собственнику, требовать платы от Собственника с учётом применения п. 4.2.3. Договора.

4.2.5. Для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, в заранее согласованное с Собственником время (для ликвидации аварий - в любое время) направлять представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб);

4.2.6. В заранее согласованное с Собственником время, но не реже 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

4.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.3.2. При наличии в помещении Дома, принадлежащих Собственнику, индивидуальных приборов учёта расхода коммунальных ресурсов, своевременно осуществлять поверку этих приборов и предъявлять исполнителям коммунальных услуг или их представителям, к расчёту оплаты коммунальных услуг данные только поверенных приборов учёта.

Своевременно передавать исполнителям коммунальных услуг или их представителям показания индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов.

4.3.3. Поддерживать 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 и придомовой территории.

4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно - гигиенические, экологические, архитектурно – градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.5. Предоставлять право Управляющей организации 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.

4.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирным домом для осмотра приборов учёта и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества Дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.7. Своевременно представлять Управляющей организации сведения по принадлежащим Собственнику помещениям Дома:

1. о количестве граждан, проживающих в этих помещениях;
2. о прекращении права собственности на занимаемое помещение
3. о заключённых договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) – с указанием ФИО ответственного нанимателя (наименование и реквизитов организации оформившей право аренды);
4. о смене ответственного нанимателя или арендатора;
5. об изменении объёмов потребления коммунальных услуг в нежилых помещениях и другие данные, необходимые для определения расчётным путём объёмов потребления соответствующих коммунальных услуг и расчёта размера их оплаты собственника соответствующих нежилых помещений. (в случае, если исполнителем коммунальных услуг является управляющая организация)

4.3.8. Осуществлять только по согласованию с Управляющей организацией:

1. работы по перепланировке (переустройству) помещений Дома, принадлежащих Собственнику, после согласования проведения этих работ в установленном порядке в надзорных органах;
2. перенос инженерных сетей внутри помещения Дома, принадлежащих собственнику;
3. установку дополнительных секций батарей отопления, регулирующей и запорной аппаратуры на внутренних инженерных коммуникациях Дома, принадлежащих Собственнику;
4. монтаж и демонтаж, изменение местоположения в составе инженерных сетей, распломбировку и пломбировку индивидуальных приборов учёта ресурсов в помещениях многоквартирного дома, принадлежащих Собственнику;
5. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;
6. не совершать действий связанных с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных ресурсов.

4.3.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно – правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Направлять Управляющей организации в письменном виде жалобы (претензии), заявления и предложения, касающиеся не надлежащего и надлежащего исполнения Договора. Указанные обращения подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации в день получения.

4.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:

1. получать от ответственных лиц Управляющей организации в срок не позднее 20 рабочих дней с момента обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и / или выполненных работ по Договору;

2. присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору;

3. привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде;

4.4.3 Индивидуально или коллективно составлять Акты и иные документы о нарушении Управляющей организацией своих обязательств по Договору при условии предварительного извещения в письменном виде Управляющей организации о месте и времени составления Акта для обеспечения уполномоченному представителю Управляющей организации возможности присутствия при подписании Акта.

4.4.4.В случае, если Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг, требовать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчёта размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ею своих обязанностей по Договору.

4.4.6. Поручать вносить платежи по Договору нанимателю / арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем / аренду.

4.4.7. Обращаться в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Жилищная инспекция Ленинградской области) для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5. Цена и порядок расчётов по договору

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещение, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер ежемесячной платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, в том числе, за управление многоквартирным домом, устанавливается общим собранием собственников жилых помещений в многоквартирном доме с учётом предложений управляющей организации сроком на один год. Размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома на 2013 год указан в Приложении 4 настоящего договора.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается представительным органом местного самоуправления.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, утверждёнными на данный вид коммунальных услуг.

5.4. Срок внесения платежей: - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платёжных документов.

5.5. Неиспользование собственниками 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, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждённом Правительством Российской Федерации.

5.6. При предоставлении управляющей организацией коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за возникшие в результате действий или бездействия Управляющей организации:

- ущерб, причиненный Дому и имуществу Собственника в Доме;
- убытки Собственника,

в размере действительного причиненного ущерба или убытков.

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

6.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет в установленном законодательством РФ порядке ответственность за все последствия, возникшие в результате указанных нарушений.

6.4. Стороны несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Управляющая организация не несёт ответственности за убытки, причинённые Собственнику или Нанимателю, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершённой во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Доме и если данные решения приняты без учёта предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений, а также, в случае если собрание не проводилось или не состоялось, несмотря на предоставление Управляющей организацией собственникам помещений в Доме соответствующей информации и предложений.

6.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанных обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Порядок расторжения договора и урегулирования споров

7.1. Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника(-ов):

7.1.1.1. В случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) - путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением с приложением копий соответствующих документов;

7.1.1.2. В случае принятия общим собранием собственников помещений в Доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации - путем предоставления Управляющей организации копии протокола решения общего собрания собственников помещений Дома не позже чем за два месяца до срока прекращения действия Договора.

7.1.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с извещением Собственника не менее, чем за три месяца до даты прекращения Договора, в случаях, определенных действующим законодательством.

7.2. В случае расторжения Договора по инициативе Собственников ввиду выбора новой Управляющей организации, либо создания ТСЖ, к указанным юридическим лицам переходят долговые обязательства Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями и иными внешними поставщиками услуг в объеме задолженности Собственников и нанимателей Дома перед Управляющей организацией (если исполнителем коммунальных услуг и прочих услуг является управляющая организация)

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.4. 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.

8. Форс-мажор

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

9.1. Договор вступает в силу с 01.01.2013 г. и действует по 31.12.2013 г.

9.2. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых храниться в Управляющей организации, другой – у собственника – инициатора проведения собрания.

9.5. Любой собственник имеет право получить копию настоящего договора в Управляющей организации

10. Подписи сторон

Управляющая организация

Ленинградская область, г.Лодейное Поле, ул.Титова, дом 54

ИНН 4711008646 КПП 471101001

Р/сч № 40702810955430183628

Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России» г.Санкт-Петербург

Генеральный директор ООО «Жилищное хозяйство» _____ А.В. Музыка

Собственники помещений в многоквартирном доме

№ квартиры	ФИО Собственника	Подпись	Дата

**Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного жилого дома**

1. Перечень работ по содержанию жилья

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

1.1.1 Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения:

- регулировка трехходовых кранов, набивка сальников;
- мелкий ремонт теплоизоляции;
- устранение течей в трубопроводах, приборах и арматуре;
- разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек;
- очистка от накипи запорной аппаратуры;
- другие необходимые работы.

1.1.2 Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования дома (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки, другие аналогичные работы).

1.1.3 Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.

1.1.4 Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.1.5 Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах дома.

1.1.6 Промазка суриковой замазкой и заделка другим способом свищей кровли и мусоропроводов дома.

1.1.7 Проверка заземления оболочки электрокабеля и замер сопротивления изоляции проводов.

1.1.8 Осмотр пожарной сигнализации и внутридомовых средств пожаротушения.

1.2 Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период

1.2.1 Укрепление водосточных труб, колен, воронок.

1.2.2 Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

1.2.3 Консервация системы центрального отопления дома.

1.2.4 Ремонт оборудования детских и спортивных площадок на дворовой территории.

1.2.5 Ремонт просевших отмосток дома.

1.3 Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период

1.3.1 Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях дома.

1.3.2 Утепление чердачных перекрытий дома.

1.3.3 Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях дома.

1.3.4 Укрепление и ремонт парапетных ограждений дома.

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

1.3.6 Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления дома.

1.3.7 Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов дома.

1.3.8 Проверка состояния продухов в цоколях дома.

1.3.9 Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах дома

1.4 Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1.4.1 Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечки кровли.

1.4.2 Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах

- 1.4.3 Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
- 1.4.4 Прочистка общедомовой канализации.
- 1.4.5 Набивка сальников в вентилях и задвижках на общедомовых инженерных сетях.
- 1.4.6 Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 1.4.7 Проверка канализационных вытяжек.
- 1.4.8 Мелкий ремонт изоляции.
- 1.4.9 Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

1.5 Прочие работы

- 1.5.1 Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 1.5.2 Регулировка и наладка вентиляции.
- 1.5.3 Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
- 1.5.4 Удаление с крыш снега и наледей, сосулек.
- 1.5.5 Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 1.5.6 Уборка общих помещений дома (подъездов, лестниц, лестничных клеток, подвалов, чердаков и др.)
- 1.5.8 Дератизация, дезинфекция подвалов.
- 1.5.9 Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
- 1.5.11 Уборка и очистка дворовой территории. Очистка урн.
- 1.5.12 Скос травы на дворовой территории
- 1.5.13 Подрезка деревьев и кустарников
- 1.5.14 Содержание контейнерных площадок (включая прилегающую территорию).
- 1.5.17 Зимнее содержание дворовой территории: Ликвидация скользкости, подметание снега при толщине выпавшего снега менее 5 см. Подметание и сдвигка снега при толщине выпавшего снега более 5 см. Вывоз снега при общей толщине выпавшего снега за зимний период более 50 см.
- 1.5.18 Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание

2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

- 2.1 Устранение местных деформаций, усиление и восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
- 2.2 Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
- 2.3 Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
- 2.4 Устранение неисправностей кровли (ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции), замена водосточных труб.
- 2.5 Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- 2.6 Восстановление и замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (в частности, козырьков над входами в подъезды), подвалов.
- 2.7 Восстановление и отделка стен, потолков, полов отдельными участками в местах общего пользования (подъездах), технических и вспомогательных помещений дома, в том числе в связи с аварийными ситуациями в доме (пожар, затопление).
- 2.8 Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации (включая насосные установки).
- 2.9 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).
- 2.13 Ремонт входных площадок, отмосток.
- 2.14 Ремонт оборудования и сооружений детских, спортивных и хозяйственных площадок на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства.
- 2.15 Ремонт и поверка общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.

к Договору управления многоквартирным домом

№ __ корпус __ ул. _____ от __/__/____ г.

Периодичность основных работ по уборке лестничных клеток

1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:
 - нижних трёх этажей – 6 дней в неделю;
 - выше третьего этажа – 2 раза в неделю;
 2. Мытьё лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;
 3. Влажная протирка стен, дверей, плафонов – 1 раз в месяц;
 4. Мытьё окон – 2 раза в год;
 5. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.
-

Примечание:

1. **Приложение № 1** – состав общего имущества многоквартирного дома формируется индивидуально для каждого дома.
2. Информация по тарифам (**Приложение № 4** размещена на сайте).
3. **Приложение № 5** – кадастровый паспорт многоквартирного дома, предоставляется собственником жилого помещения в многоквартирном доме. Кадастровый паспорт можно заказать в Филиале государственного федерального бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ленинградской области отдел по Лодейнопольскому району.