

ДОГОВОР № ____
управления эксплуатацией и содержанием общего имущества
многоквартирного дома

г. Тюмень

« ____ » _____ 2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищный фонд», в лице генерального директора Елишева Бориса Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Исполнитель**, с одной стороны, и собственник _____ жилого помещения (**квартиры**) № _____ по ул. **Одесская** площадью _____ **м2**, именуемый в дальнейшем **Собственник**, заключили настоящий Договор об управлении жилым домом № 48а по улице **Одесская** города Тюмени.

1. Общие положения.

Настоящий Договор заключен на основании ст.162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания **Собственников** жилого дома.

Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех **Собственников** помещений в многоквартирном доме.

2. Цель Договора.

Целью Договора является обеспечение надлежащего содержания общего имущества домовладельцев, в состав которого входит жилое (нежилое) помещение и предоставление **Собственнику** услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

3. Предмет Договора.

3.1. Предметом настоящего Договора является выполнение **Исполнителем** за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, а именно:

3.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет **Собственника**.

3.1.2. Представление интересов **Собственника** в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет **Собственника** договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

3.1.4. Контроль над исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в т.ч. объема, качества и сроков предоставления **Собственнику** жилищных, коммунальных и прочих услуг.

3.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

3.1.6. Начисление, сбор и перерасчет платежей **Собственника** за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги.

3.1.7. Подготовка предложений **Собственника** по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту, а также расчет расходов на их проведение.

3.1.8. Проверка технического состояния общего имущества.

3.1.9. Организация аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет **Собственника** соответствующих договоров.

3.1.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.

3.1.11. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.12. Прием и рассмотрение обращений, жалоб **Собственника** на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.13. Выдача **Собственнику** справок и иных документов в пределах своих полномочий на возмездной основе.

3.1.14. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

3.1.15. Распоряжение общим имуществом с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также на иные цели.

3.1.16. Составление перечня общего имущества дома.

3.1.17. Выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания **Собственников**, не противоречащих условиям Договора и законодательству РФ.

3.1.18. Оказание прочих услуг **Собственнику**.

3.1.19. Обеспечить безопасную эксплуатацию лифтового хозяйства (лифты и оборудование).

3.2. Состав общего имущества дома и граница эксплуатационной ответственности в настоящем Договоре определены в Приложении 1 в соответствии с техническим паспортом на жилой дом, сведениями государственного земельного кадастрового учета.

3.3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества дома определен в Приложении 2 к Договору.

3.4. Перечень коммунальных услуг определен в Приложении 3 к Договору.

3.5. Техническое состояние общего имущества дома отражено в акте, составляемом при приеме Дома в обслуживание.

3.6. Расчет платы за содержание и ремонт отражен в Приложении 4 к Договору.

3.7. Настоящим **Собственник** выражает свое согласие **Исполнителю** на обработку его персональных данных и на поручение обработки его персональных данных третьему лицу.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. **Исполнитель** обязуется:

4.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора.

4.1.2. Исполнять обязательства, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора в порядке, предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования **Собственником**.

4.1.3. Согласовывать с уполномоченными представителями **Собственника** работы по выполнению данного Договора.

4.1.4. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на ежегодном общем собрании **Собственников** помещений в многоквартирном доме, проводимом в соответствии со ст.45 ЖК РФ.

4.1.5. Информировать **Собственника** об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения планово-профилактических и капитальных работ.

Исполнитель _____

Собственник _____

ремонтных работ путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома или в средствах массовой информации.

4.1.6. Заблаговременно информировать **Собственника** о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого (нежилого) помещения **Собственника**.

4.2. **Исполнитель** вправе:

4.2.1. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора.

4.2.2. Принимать участие в общих собраниях **Собственников**.

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

4.2.4. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

4.2.5. Требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных Федеральными законами и Договором неустоек (штрафов, пеней).

4.2.6. Требовать допуск в заранее согласованное с **Собственником** время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей **Исполнителя** (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время суток.

4.2.7. Требовать от **Собственника** полного возмещения убытков, возникших по вине **Собственника** и (или) членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей **Исполнителя** (в т.ч. работников аварийных служб).

4.2.8. В заранее согласованное с **Собственником** время осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

4.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг:

- без предварительного уведомления **Собственника** в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

- предварительно уведомив **Собственника** путем письменного предупреждения (уведомления) в случае:

а) неполной оплаты **Собственником** (нанимателем) жилищно-коммунальных услуг;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу **Собственников** помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения **Собственника** (нанимателя) к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования **Собственником** (нанимателем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает **Собственник** (наниматель), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверяемого подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

4.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными Федеральными Законами и Договором.

4.2.11. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг по Договору.

4.2.12. Инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением **Собственником**:

- для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и (или) безопасности граждан;

- для выполнения предписаний государственных органов надзора;

- для выполнения решения общего собрания **Собственников**.

4.2.13. Представлять интересы **Собственников** дома в административных и судебных органах по защите их прав на общедомовое имущество, включая помещения, находящиеся в общедомовой собственности.

4.2.14. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного общего собрания **Собственников**.

4.3. **Собственник** обязуется:

4.3.1. Передать **Исполнителю** полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора.

4.3.2. Вносить плату за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.3.3. Исполнять помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

4.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

4.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования.

4.3.6. Осуществлять за свой счет содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу дома.

4.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества **Собственников** помещений в многоквартирном доме.

4.3.8. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

4.3.9. Согласовывать с **Исполнителем** возможность установки в помещении электробытовых приборов высокой мощности.

4.3.10. Согласовать с **Исполнителем** ремонтные работы в помещении, в т.ч. реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном Законодательством Российской Федерации.

4.3.11. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры, строительный мусор вывозить самостоятельно.

4.3.12. Немедленно сообщать **Исполнителю** о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу.

4.3.13. При временном или длительном отсутствии **Собственника** (нанимателя) предоставлять **Исполнителю** информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ.

4.3.14. Допускать в помещение представителей **Исполнителя**, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для проведения

Исполнитель _____ **Собственник** _____

профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

4.3.15. Не передавать предусмотренные п.3.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

4.3.16. Ознакомить всех совместно использующих помещение граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.17. Своевременно информировать **Исполнителя** в следующих случаях:

- 1) изменения в составе семьи;
- 2) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- 3) изменения технических характеристик квартиры, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- 4) в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

4.3.18. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

4.3.19. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери.

4.4. **Собственник** вправе:

4.4.1. Требовать от **Исполнителя** исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.3.1. настоящего Договора.

4.4.2. Получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества.

4.4.3. Получать от **Исполнителя** информацию об объемах и качестве услуг и работ, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.

4.4.4. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

4.4.5. Получать от **Исполнителя** сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

4.4.6. Требовать от **Исполнителя** устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

4.4.7. Принимать участие в составлении акта о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

4.4.8. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора.

4.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Договором.

4.5. **Собственник** не вправе:

4.5.1. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с **Исполнителем** или без решения общего собрания **Собственников**.

4.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с **Исполнителем**.

4.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

4.5.4. Нарушать имеющиеся схемы поставки коммунальных услуг.

4.5.5. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения.

4.5.6. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающее требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

4.5.7. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.5.8. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

5. Размер и порядок оплаты услуг по настоящему Договору.

5.1. При исполнении настоящего Договора **Исполнитель** (управляющая компания) является третьей стороной во взаимоотношениях между Поставщиком коммунальной услуги и Потребителем коммунальной услуги (**Собственником**).

Исполнитель обеспечивает условия предоставления услуги, а также обеспечивает контроль за своевременностью и качеством предоставляемой услуги.

5.2. В состав платы за жилое (нежилое) помещение включаются:

- платежи за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая плату за услуги по управлению многоквартирным домом;
- оплата коммунальных услуг.

5.3. Размер платы за помещение устанавливается соразмерно доле **Собственника** в праве общей собственности на общее имущество в соответствии с Приложением 5. Размер платы за содержание и текущий ремонт принимается на срок не менее чем один год, чтобы обеспечить содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений ежегодно определяется в следующем порядке:

5.4.1. **Собственники** в срок не позднее 31 января текущего года должны определить на ежегодном общем собрании размер платы на текущий год с учетом предложений **Исполнителя**, изменения индекса потребительских цен в Тюменской области. Размер платы устанавливается одинаковым для всех **Собственников** помещений.

5.4.2. При отсутствии кворума на собрании, **Исполнитель** устанавливает размер платы исходя из тарифов, утвержденных постановлением Администрации г. Тюмени на текущий год. Вновь принятый размер платы начинает действовать через месяц после уведомления **Собственников** об изменении размера платы посредством размещения объявления.

5.5. Размер платы за капитальный ремонт устанавливается по решению общего собрания **Собственников** с учетом предложений **Исполнителя**.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства РФ и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

5.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, при отсутствии у **Собственника** приборов учета, изменение размера платы за **Исполнитель** _____ **Собственник** _____

коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5.8. Плата за жилье и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых **Исполнителем** не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

5.9. При неполучении платежного документа, несогласии с начислениями платежей **Собственник** обязан срочно обратиться к **Исполнителю**.

5.10. **Собственник** обязан оплатить оказанные ему жилищные и коммунальные услуги согласно извещению от **Исполнителя** до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, через кассу **Исполнителя** или через иную специализированную расчетную организацию на расчетный счет **Исполнителя**.

5.11. Неиспользование **Собственником** помещения не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, (водо-, газо-, электроснабжение и водоотведение) осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

5.12. **Исполнитель** по заявкам **Собственника** (нанимателя) оказывает другие услуги, не учтенные в Приложении 2, в пределах своей компетенции за счет средств **Собственника** (нанимателя).

5.13. В случае фактического увеличения состава общего имущества посредством установки дополнительного оборудования, в частности: узлы учета, очистные, насосные сооружения, оборудование домофон, коллективная антенна, иное оборудование, - размер платы за содержание и текущий ремонт указанного имущества подлежит определению в соответствии с размерами фактических затрат на выполнение данных работ.

6. Ответственность сторон.

6.1. Ответственность **Исполнителя**.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, **Исполнитель** несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность **Собственника**:

6.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги, **Собственник** уплачивает **Исполнителю** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки платежа (п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

6.2.2. В случае уклонения **Собственником** от оплаты **Исполнитель** после письменного уведомления **Собственника** вправе прекратить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном п. 4.2.9. настоящего Договора.

6.2.3. **Собственник**, виновный в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого (нежилого) помещения, несет ответственность в соответствии с жилищным законодательством.

6.2.4. **Собственник**, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.

6.2.5. **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.

6.2.6. **Исполнитель** вправе взыскивать с **Собственника** ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей **Собственника** по настоящему Договору.

6.2.7. В случае неисполнения **Собственником** обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, **Собственник** несет перед **Исполнителем** и третьими лицами (другими **Собственниками**, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

6.2.8. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, **Исполнитель** вправе взыскать с **Собственника** плату, не полученную по настоящему Договору.

6.2.9. **Собственник**, не обеспечивший доступ должностных лиц **Исполнителя** и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед **Исполнителем** и третьими лицами (другими **Собственниками**, членами их семей).

6.2.10. Если **Собственник** не обеспечивает допуск должностных лиц **Исполнителя** для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не представляет сведения по показаниям более 2 месяцев, начисления производятся **Исполнителем** по утвержденным нормативам потребления без последующего перерасчета за упущенный период.

6.3. Условия освобождения от ответственности:

6.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.3.2. **Исполнитель** освобождается от ответственности за вред, причиненный **Собственнику** из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения **Собственником** своих обязательств.

6.3.3. **Исполнитель** не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

6.3.4. **Исполнитель** не несет ответственности за причиненный ущерб третьими лицами **Собственнику** помещения.

6.4. Контроль над деятельностью **Исполнителя** в части исполнения настоящего Договора осуществляется **Собственниками** помещения и их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц **Исполнителя** не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

составления актов о нарушении условий Договора в присутствии **Собственника** (членов семьи **Собственника**) или его доверенного лица, нанимателя (членов семьи нанимателя) или его доверенного лица, представителя **Исполнителя**, свидетелей;

инициирования созыва внеочередного общего собрания **Собственников** для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию **Исполнителя** на обращения **Собственника** с уведомлением **Исполнителя** о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места);

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью

Исполнитель _____ **Собственник** _____

жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7. Срок действия и расторжение Договора.

- 7.1. Настоящий Договор вступил в силу с _____ года и действует в течение _____.
- 7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.
- 7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
- 7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между **Исполнителем** и **Собственниками**.
- 7.5. Расторжение Договора не является основанием для **Собственника** в прекращении обязательств по оплате произведенных **Исполнителем** затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8. Прочие условия.

- 8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров.
- 8.2. В случае недостижения согласия, спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 8.3. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.
- 8.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
- 8.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.

Приложение 2. Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Приложение 3. Перечень коммунальных услуг.

Приложение 4. Калькуляция платы за содержание и ремонт жилого(нежилого) помещения.

10. Реквизиты и адреса сторон:

Исполнитель:

Собственник:

ООО «Жилищный фонд»	ФИО:
Адрес: г. Тюмень, ул. М.Горького 55	
Телефон/факс: 50-20-95 , 50-21-96	Адрес: г.Тюмень
р/с 40702810467100007573 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г.Тюмени БИК 047102651	Телефон e-mail:
к/с 30101810800000000651	Паспорт (доверенность)
БИК 047102651	Выдан
ОГРН 1087232027926	Дата
Генеральный директор _____ Елишев Б.Г.	Подпись _____ (_____)

Исполнитель _____

Собственник _____

Состав общего имущества многоквартирного дома

	Наименование объекта
1.	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, плиты перекрытий, балконные плиты, перила, парапеты), окна и двери помещений общего пользования, иные ограждающие конструкции.
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое, домофон), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке (малые архитектурные формы).

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием:

- На системах горячего и холодного водоснабжения, отопления – отсекающая арматура (первый вентиль);
- На системах канализации – плоскость раструба тройника
- На электрооборудовании – на входных клеммах аппарата защиты квартирной электросети ,
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения, являющиеся частью квартиры и входная дверь в квартиру (или в отгороженный тамбур).

Исполнитель _____

Собственник _____

Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества дома

1. Фундаменты и стены подвальных помещений

- Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.
- Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
- Ремонт приемков, входов в подвал.
- Замена отдельных участков отмосток, по периметру зданий.
- Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья.
- Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

2. Стены

- Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2м².
- Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин на поверхности блоков и панелей.
- Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.

3. Перекрытия

- Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
- Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

4. Крыши

- Частичная замена рулонного ковра.
- Укрепление ограждений крыши.
- Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.
- Замена или ремонт выходов на крышу
- Очитка кровли от снега и наледи по мере необходимости.

5. Оконные и дверные заполнения

- Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).
- Установка пружин.
- Смена оконных и дверных приборов.
- Замена разбитых стекол.

6. Перегородки

- Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков.

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

- Заделка выбоин, трещин, ступеней площадок.
- Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.
- Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит.
- Восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы
- Частичная или полная замена поручней лестничных ограждений.
- Ремонт входной группы (входной блок, тамбур) ежегодно.

8. Полы

- Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных полах.

9. Внутренняя отделка

- Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.
- Ремонт внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещениях.

10. Наружная отделка

- Восстановление участков штукатурки.
- Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей.
- Масляная окраска окон и дверей.
- Восстановление домовых знаков и наименований улиц.

11. Отопление

- Смена отдельных участков трубопроводов.
- Утепление труб.
- Восстановление разрушений тепловой изоляции.
- Гидравлическое испытание и промывка системы.
- Промывка отопительных приборов (по стояку).
- Регулировка и наладка систем отопления.

12. Вентиляция

- Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт.

13. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутренние системы)

- Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.
- Ремонт и замена регулирующей арматуры.
- Промывка систем водопровода, канализации.

14. Электротехническое обслуживание

- Техническое обслуживание электрооборудования (линий электрических сетей, групповых распределительных щитов, предохранительных коробов, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах)

15. Прочие работы

Исполнитель _____

Собственник _____

- Аварийно-диспетчерское обслуживание.
- Круглосуточное содержание работников, обеспечивающих устранение аварий и неисправностей внутридомовых систем и оборудования, внутриквартирных инженерных сетей.
- Техническое обслуживание лифтов

**16. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния
жилых зданий и придомовых территорий**

Санитарное содержание и ремонт контейнерных площадок.

- Зимняя и летняя уборка контейнерных площадок и прилегающих территорий вокруг них – 1 раз в сутки
- Расчистка подъездных путей в зимний период года – 1 раз в месяц 10% вручную при механической уборке.

Уборка придомовых территорий

- Летняя и зимняя уборка тротуаров – 1 раз в сутки (в дни снегопада 2 раза в сутки)
- Летняя и зимняя уборка дорог и зеленой зоны, относящихся к жилым домам – 1 раз в сутки.

Уборка лестничных площадок

- Мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц
- Мытье окон – 2 раза в год
- Мытье стен – 2 раза в год
- Обметание окон, подоконников, отопительных приборов – 1 раз в неделю
- Влажное подметание до 3 –го этажа – ежедневно
- Влажное подметание от 1-го до 5-го этажа – 2 раза в неделю
- Влажное подметание от 5-го этажа и выше – 1 раз в неделю
- Влажная уборка лифта – ежедневно

Исполнитель _____

Собственник _____

Перечень предоставляемых коммунальных услуг

1. **Холодное водоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
2. **Горячее водоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
3. **Водоотведение** – отвод бытовых стоков из жилого помещения.
4. **Электроснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
5. **Отопление** – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, надлежащего температурного режима круглосуточно.

Исполнитель _____

Собственник _____

Тарифицированный перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома по ул. _____, дом _____			
№ п/п	Виды услуг	Ед.измерени я	Стоимость услуг в месяц, руб.
1	Содержание и ремонт общего имущества жилого дома	руб/м ²	11
2	Вывоз ТБО и КГМ	руб/м ²	1,41
3	Комплексное обслуживание лифтов	руб/м ²	4,32
4	Техническое обслуживание системы домофон	руб. с квартиры	28
5	Техническое обслуживание коллективной антенны	руб. с квартиры	-

Исполнитель _____

Собственник _____