

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.

г. Якутск «__» _____ 201_г.
Гр. _____, проживающ(ий)ая в многоквартирном доме № 2/2 по ул. Ф. Попова, кв № __, г. Якутск, действующая на основании паспорта серии __ номер _____, выдан _____ дата выдачи _____ г. именуемый в дальнейшем **Собственник** с одной стороны и Товарищество собственников жилья «Дьбулустан» в лице Председателя Правления Польинской Ирины Николаевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые далее «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома по адресу: РС (Я), г. Якутск, ул.Ф. Попова, 2/2 от "18" марта 2013 г. Право собственности на жилое помещение возникло у собственника на основании Свидетельства о государственной регистрации права № _____ от _____ г.

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения в МКД.

1.3. Настоящий договор заключен в целях управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее «общее имущество»), а также в целях контроля за обеспечением собственников коммунальными услугами, в объеме денежных, средств, предусмотренных на выполнение видов работ, услуг по перечню, согласованному общим собранием собственников и настоящим Договором, за счет собранных собственниками многоквартирного дома средств на выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными постановлениями Правительства РФ, положениями гражданского и жилищного законодательства РФ, нормативными и правовыми актами РФ, субъектов РФ и органов местного самоуправления.

1.5. Техническое состояние общего имущества на момент заключения настоящего Договора отражено в Акте технического состояния многоквартирного дома. Акт оценки технического состояния жилого дома составляется при передаче дома в управление Управляющей организации, а также при расторжении настоящего Договора по соответствующим основаниям.

2. Термины, используемые в Договоре

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

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно - техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные, для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т. д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно - технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает:

- текущий ремонт общего санитарно - технического оборудования;
- текущий ремонт общего электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт общих технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: РС (Я), г. Якутск, ул. Ф. Попова, 2/2, предоставлять коммунальные услуги собственнику и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

- Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
- Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.
- Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а так же бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно – финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора в соответствии и. на условиях стандарта раскрытия информации, утверждаемым Правительством РФ.
- Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома, результаты осмотров предоставлять собственнику по его требованию в соответствии и на условиях стандарта раскрытия информации, утверждаемым Правительством РФ.
- Проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 1 к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.
- Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.
- Обеспечивать аварийно - диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
- Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников, многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пункта 7.2 Договора. Отказ в выдаче предусмотренных Договором согласований может обосновываться только конкретными положениями нормативных актов.
- Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.
- Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц.
- Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.
- Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.
- Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.
- По требованию Собственника выдавать справки соответствующих форм.
- Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.
- Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.
- Самостоятельно либо через кассы агента осуществлять прием платежей за ЖКУ с собственников жилья. Управляющая организация по письменной просьбе собственников производит начисление, сбор, распределение и перерасчет обязательных и иных платежей Собственников.
 - В письменной форме информировать государственные и муниципальные, надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройствах помещений Собственников.
 - Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях своей финансово- хозяйственной деятельности (в части исполнения договоров управления многоквартирным домом), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядке и об условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утверждаемым Правительством РФ.

4.2. Управляющая организация вправе:

- Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, 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.
 - Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.
 - В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Якутска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.
 - Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 4.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.
- 4.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп.4.3.3-4.3.17. Договора.
- Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.
 - Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.3. Собственник обязуется:

- 4.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.
- 4.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.
- 4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно - гигиенические, экологические, архитектурно - градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 4.3.4. Незамедлительно предоставлять Управляющей организации сведения:
- 4.3.4.1. о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.
- 4.3.4.2. о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации Ф. И. О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли - продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.
- 4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций осуществляющих жилищно - коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, в том числе подключать гаражи от счетчиков внутри жилого помещения, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.
- 4.3.7. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
- 4.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления, и, в необходимых случаях, согласования с Управляющей организацией.
- 4.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.
- 4.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Якутска, в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
- 4.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления;
- 4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 4.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 4.3.14. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.
- 4.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно - правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником пп. 4.3.5., 4.3.6., 4.3.7., 4.3.8., 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.15. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.18. Бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;

4.3.19. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правила содержания общего имущества;

4.3.20. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;

4.3.21. Выполнять требования настоящего договора;

4.3.22. Не нарушать права других собственников;

4.3.23. Нести бремя совместного содержания общего имущества в многоквартирном доме, а так же его капитального ремонта;

4.3.24. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

4.3.25. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в ЕДС, Товариществу или в соответствующую аварийную службу;

4.3.26. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а так же лицами, проживающими в помещениях с собственником;

4.3.27. Соблюдать правила пожарной безопасности (не производить загромождения приквартирных коридоров, проходов, запасных выходов итл.);

4.3.28. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

4.4. Собственник имеет право:

- Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.
- В случае неотложной необходимости (аварии) обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.
- Требовать в соответствии с действующими на территории г. Якутска нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды 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.
- Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).
- Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно - правовыми актами РФ, области города применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 1.

• Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт, помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Якутска.

• Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организации как произведение установленных органом местного самоуправления тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органом местного самоуправления г. Якутска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета (счет - извещение - для физических лиц. счет - фактура и счет - для юридических лиц). В выставяемом Управляющей организацией счете - извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

- Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.
- В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
- Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

- В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с 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. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

- Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение Общего собрания Собственников помещений: в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного "дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома. Неиспользование помещений 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 г. Якутска. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

6. Ответственности сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному: дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

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

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.5. 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.

- При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

- В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

- Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Якутска в соответствии с действующим законодательством.

- В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, если вина Управляющей организации будет установлена.

- В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома.

- Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть дан не позднее 10 рабочих дней с момента получения ее Управляющей организацией.

8. Форс - мажор

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

- Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.
 - Договор заключен на срок пять лет . Начало действия Договора с _____ г.
 - Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.
 - В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.
 - Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.
 - Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.
- 9.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Реквизиты сторон

Управляющая организация:

Собственник:

ТСЖ «Дьулустан»	
Адрес: г. Якутск, ул. Ф.Попова, 2/2	Паспорт
р/сч. 40703810637730000634	
ИНН 1435266632 БИК 049805709 к/сч 30101810300000000709 КПП 143501001 ОГРН 1021400000380 АБ «Таатта» ЗАО	Дата выдачи. Адрес постоянного места жительства
/ Полынская И.Н. /	/ / /

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома

I. Перечень работ по содержанию жилья

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

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.)

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

- Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.

- Проверка исправности канализационных вытяжек.

- Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

- Проверка заземления ванн.

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

- Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весеннее – летний период:

- Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

- Консервация системы центрального отопления.

- Ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осеннее – зимний период:

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

- Утепление чердачных перекрытий.

- Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

- Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

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

- Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

- Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

- Консервация поливочных систем.

- Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

- Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

- Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

- Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

- Прочистка общедомовой канализации.

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

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

- Проверка канализационных вытяжек.

- Мелкий ремонт изоляции.

- Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5. Прочие работы:

- Регулировка и наладка систем центрального отопления.

- Регулировка и наладка вентиляции.

- Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

- Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

- Уборка и очистка придомовой территории.

- Уборка общих помещений.

- Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

- Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.

- Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома..

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

В соответствии пункта 17 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Пункт 18 «текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и

работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов)».

Пункт 19 «в состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений».

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продувов, отмосток.

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

3. Устранение неисправностей, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

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

- Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).

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

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

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

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

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).

- Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

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

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;

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

Управляющая организация:

Собственник:

ТСЖ «Дьулустан»	
Адрес: г. Якутск, ул. Ф.Попова, 2/2	Паспорт
р/сч. 40703810637730000634	Выдан
ИНН 1435266632 БИК 049805709 к/сч 30101810300000000709 КПП 143501001 ОГРН 1021400000380 АБ «Гаатта» ЗАО	Дата выдачи Адрес постоянного места жительства
/Полынская И.Н. /	/ /