



**ГЛАВА ЗАВОДСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ПАРАБЕЛЬСКОГО РАЙОНА
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

п. Заводской

от 18.05.2007

№ 15

Об утверждении типового договора
управления многоквартирным домом
на территории МО Заводское сельское
поселение

В соответствии со ст.14-17 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Типовой договор управления многоквартирным домом в части его содержания и ремонта общего имущества согласно приложению №1.
2. Контроль за исполнением постановления оставляю за собой.

Глава поселения

Л.В. Савельева

Л.Н. Сухушина

3 91 34

Рассылка:
Администрация -3
Управделами -1
Усова В.А. -1

Приложение №1
к постановлению Главы поселения
от 18.05.2007 № 15

**Типовой
ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ**
многоквартирным домом в части его содержания и ремонта общего имущества,
расположенного по адресу: _____

_____ (наименование населенного пункта)

_____ (дата)

(ФИО полностью) _____

являющийся собственником помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу:

_____ общей площадью _____ кв. м, именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий на основании _____

(свидетельство о регистрации права собственности на жилое помещение или иной документ)

и _____

(Ф.И.О., наименование организации)

именуемый(ая) в дальнейшем "Управляющая компания", действующий(ая) на основании _____

(наименование документа)

именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий *Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) в части его содержания и ремонта общего имущества, расположенного по адресу: _____.*

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании *решения общего собрания* собственников помещений в многоквартирном доме от "___" _____ 200__ г.

1.2. Условия настоящего Договора являются *одинаковыми для всех* собственников помещений в многоквартирном доме и согласованы решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от "___" _____ 200__ г.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются *Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества* в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями законодательства РФ, регулирующего жилищные правоотношения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору *Управляющая компания по заданию Собственника, в течение согласованного в пункте 7.3 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги по управлению домом в части его содержания и ремонта общего имущества.*

2.2. *Состав общего имущества* многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в приложении N 1 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника являются:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.*

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии перечня обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложении № 2);

3.1.3. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее одного раза в год, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника;

- качественно и своевременно оказывать услуги, поименованные в приложении № 2

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;

- выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения, в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков.

3.1.5. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственника.

3.1.6. Представлять Собственнику отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в феврале текущего года за прошедший год.

3.1.7. Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 1 числа отчетного месяца предъявлять ему к оплате счет-квитанцию по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме через почтовый ящик.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать с учетом предложений собственников решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Вести расчеты с Собственником за представленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.3. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности Сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом предприятий-поставщиков коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о возникающих неисправностях, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно до 25 числа производить оплату по счетам-квитанциям, предоставляемым Управляющей компанией.

3.3.6. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок о возникновении или прекращении права на льготы.

3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.8. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг (в рамках наличия перечисленных средств) и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим Договором.

3.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности Сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.4. Требовать от Управляющей компании производить начисления за жилищные услуги с учетом имеющихся у Собственника и его членов семьи льгот в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.5. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа собственников.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

5.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, установлен решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и приведен в приложении № 3 к настоящему Договору. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме может быть пересмотрен решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.2. Собственник производит оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по счету-квитанции до 25 числа каждого месяца на расчетный счет Управляющей компании. Льготные категории граждан производят оплату в соответствии с действующим законодательством РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА, УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений.

6.2. В случае если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- расторжения Договора с Управляющей компанией по инициативе Собственника;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

6.6. Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую, земельную, исполнительную документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением этим домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления домом - одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома.

Независимо от причин расторжения Договора Собственник и Управляющая компания обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия Договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. На неурегулированные настоящим Договором отношения распространяются требования действующего законодательства и принятые в соответствии с ним нормативные акты.

7.3. Договор заключен сроком на один год, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с _____ 200_ г. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия Договора настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Неотъемлемой частью Договора являются:

- приложение № 1 "Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту";
- приложение № 2 "Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме";
- приложение № 3 "Размер платы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме".

8. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:

Адрес: _____

Подпись: _____

МП

Собственник:

ФИО _____
 Паспорт _____

 Подпись _____

Приложение № 1
 к Договору на содержание и ремонт общего имущества
 многоквартирного дома от "___" _____ 200_ г.

**СОСТАВ
 ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
 ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ**

Общее имущество многоквартирного дома (при наличии)

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- вводные распределительные устройства;
- земельный участок, размер и границы которого определены в соответствии с требованиями Земельного и Градостроительного кодекса. В случаях если границы земельного участка под многоквартирным жилым домом в установленном порядке не определены, используются размеры и границы придомовой территории, установленные органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения.

Содержание общего имущества дома

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния, в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений государственных инспектирующих органов;
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан.

Работы по содержанию

- составление актов состояния общего имущества при проведении осмотров;

-составление сетевых планов-графиков ремонтов.

Ремонт общего имущества дома

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

Работы по текущему ремонту

- по конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт участков пола, ремонт печного отопления.

Приложение № 2
к Договору на содержание и ремонт общего имущества
многоквартирного дома от "___" _____ 200_г.

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

		Периодичность	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (рублей в месяц)
I. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в -электротехнических устройств -дымоудаления	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 2 раза в год -проверка наличия тяги в печном отоплении		
2	Аварийное обслуживание	постоянно на системах энергоснабжения		
II. Ремонт общего имущества				
1	Крыши -устранение протечек	1 раз в год		

	кровли	по плану		
	-ремонт кровли			
	-восстановление			
	дымовых труб			
2	Внутридомовое			
	электрооборудование			
	-ремонт, замена			
	внутридомовых эл.сетей			
3	Ремонт печей			
	-устранение			
	неисправностей,			
	вызывающих нарушение			
	противопожарной			
	безопасности			

Приложение N 3
к Договору на содержание и ремонт общего имущества
многоквартирного дома от " ____ " _____ 200__ Г.

**РАЗМЕР ПЛАТЫ
ЗА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ В ЧАСТИ ЕГО СОДЕРЖАНИЯ,
ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ
И РЕМОНТА ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА**

Размер платы за управление многоквартирным домом в части его содержания технического обслуживания и ремонта общего имущества в многоквартирном на 1 кв. м общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц составляет: 8,60 руб./м.кв, в том числе:

- Размер платы за управление составляет 2,15 руб./ м.кв;
- Размер платы за техническое обслуживание и содержание мест общего пользования 0,86 руб./м.кв.;
- Размер платы за ремонт мест общего пользования 5,59 руб./м.кв..

2. Дополнительные работы по ремонту общего имущества

		Перечень работ, материалы	Объем работ	Стоимость работ (рублей), дата их начала и завершения	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (рублей в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
Фундаменты						
1	Устранение повреждений фундаментов					
2	Устранение причин деформации фундаментов					
3	Восстановление (ремонт) отмостки					
Перекрытия						
4	Устранение повреждений перекрытий					
5	Восстановление теплотехнических свойств					
6	Восстановление водоизоляционных свойств перекрытий					
7	Восстановление теплогидроизоляции примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов					

8	Ремонт перекрытий, пораженных древесными, домовыми грибами или дереворазрушающими насекомыми					
9	Усиление перекрытий					
10	Устранение сверхнормативных прогибов перекрытий					
11	Устранение смещения несущих конструкций					
Полы						
13	Ремонт полов					
Крыши						
14	Ремонт примыканий и заделка стыков					
Окна, двери						
15	Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов					
	Итого					

Приложение N 4
к Договору на содержание и ремонт общего имущества
многоквартирного дома от "___" _____ 200__ г.

ОТЧЕТ
по затратам на содержание и ремонт общего имущества
жилого дома в _____ г.

Адрес: _____ Площадь дома (кв. м) _____ Приватизированная
Работы выполнены _____ Количество квартир _____ площадь (кв. м) _____
Количество прописанных _____
(на _____ 200__ г.)

	Содержание, руб.	Текущий ремонт, руб.	Всего, руб.	Кап. ремонт с 01.01.2005
Долг на начало года				
Начислено				
Оплачено				
Затрачено				
Остаток				

Среднегодовой тариф				
---------------------	--	--	--	--

Статья расходов	Наименование работ по содержанию общего имущества	Ед. изм.	Объем	Сумма затрат, руб.
Содержание				
Заявки населения	Выполнение заявок населения, переданных лично и по телефону			
Сезонные работы	Подготовка общего имущества дома к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды			
Технический надзор	Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации			
Управление домом	Организация работ с населением, подрядными организациями, с предприятиями, предоставляющими коммунальные услуги, ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство			
Другие расходы по содержанию	Очистка кровель от мусора, снега, вывоз свалок мусора, расходы на транспорт и др.			
Текущий ремонт				
Перекрытия				
Крыша, чердак				
Система отопления				
Электрооборудование				
Электропроводка				
Непредвиденный текущий ремонт				
ИТОГО:				