**Договор №\_\_\_\_/\_\_\_\_ управления многоквартирным домом**

**(между управляющей компанией и собственником помещения)**

|  |  |
| --- | --- |
| п. Селижарово Тверской области | 1 апреля 2014года |

**Селижаровское МУП «УК «Селижаровский дом»,** ОГРН 1146913000311 ИНН 6939004917, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице **генерального директора Соколова Дмитрия Константиновича**, действующего на основании Устава и гражданин **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, паспорт серии **\_\_\_\_\_\_**  № **\_\_\_\_\_\_\_\_**  выдан (когда) **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (кем)

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ код подразделения **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**собственник жилого помещения – квартиры №**\_\_\_\_** (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме по адресу:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**от **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**выданном **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014г. проведенного администрацией городского поселения – поселка Селижарово Селижаровского района Тверской области.

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

**2. Термины, используемые в Договоре**

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

**Управляющая компания -** юридическое лицо, получившее право на выполнение функций по управлению многоквартирным домом по результатам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**Исполнители**–организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по текущему ремонту.

**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, 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 оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения .

**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.

**Доля в праве нa общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире** - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме,** - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме..

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

- 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, 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 электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома.

**3. Предмет Договора**

3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном доме по адресу**: Тверская область Селижаровский район\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_п.Селижарово\_\_\_ул.\_\_ дом№ квартира №\_\_\_\_\_\_\_**

предоставлять услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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

**4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести реестр нанимателей и собственников, хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, а также 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.

4.1.5. Систематически, два раза в год в весенний и осенний период, проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются [Приложением № 1](#sub_1000) 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 компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом [пунктов 7.2](#sub_72) и [7.3](#sub_73) Договора.

4.1.9. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей:

- физических лиц - не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц - в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

4.1.11. Производить начисление платежей, установленных в [п. 5.1.](#sub_51) Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа текущего месяца за истекший месяц.

4.1.12. Производить оплату платежных квитанций через филиал ОАО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» установленных в [п. 5.1.](#sub_51) Договора платежей.

4.1.13. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.14. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.15. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.16. По требованию Собственника выдавать справки формы - 7 "Характеристика жилого помещения" и формы - 9.

4.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.18. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.4. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных [пп. 4.3.4 - 4.3.14.](#sub_433) Договора.

4.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.2.6. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.7.оказывать за дополнительную плату и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места.

4.3.2. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования. Находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу.

4.3.3. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

4.3.4. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных [п. 5](#sub_5) платежей.

4.3.5. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

4.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, эксплуатационные требования.

4.3.7. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф. И. О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.8. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.9. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

4.3.10. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.3.11. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

4.3.12. 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 компанией.

4.3.13. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.15. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

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

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

4.3.18. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей компании и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

4.3.19. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником [п.п. 4.3.6.](#sub_435), [4.3.7.](#sub_436), [4.3.9.](#sub_437), [4.3.10.](#sub_438), [4.3.13.](#sub_439), [4.3.15.](#sub_4313) настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

4.4.2. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства;

4.4.3. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком;

4.4.4. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляется в соответствии со ст. 31 ЖК РФ;

4.4.5. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Тверской области, поселка Селижарово применительно к настоящему Договору.

**5. Цена и порядок расчетов**

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

- 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.](#sub_1000)

5.3. На момент заключения договора размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества жилого дома по настоящему договору, подлежащей оплате Собственником жилых помещений, **составляет \_ руб.\_ коп. ( рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ коп.)** за 1кв. метр общей площади жилого помещения.

5.4. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату для юридических лиц). В выставляемом Управляющей компанией 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.

5.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.7. Срок внесения платежей:

- до 20 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц,

- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

5.8. Иные сроки выставления счета и сроки их оплаты доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

5.9. 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 компанией 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.

5.10. В случаях возникновения аварийных ситуаций или неисправностей общего имущества не требующих затрат капитального характера, но затрагивающих жизнеобеспечение или безопасное проживание граждан, работы, не входящие в перечень по настоящему договору. Выполняются в установленные сроки с обязательным составлением необходимой подтверждающей документации и последующим возмещением Собственником произведенных затрат соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество жилого дома. Акты работ визируются уполномоченным (старшим) по дому. Оплата выполненных работ производится путем включения в квитанцию об оплате строки

5.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

**6. Ответственности сторон**

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

6.2. Управляющая компания 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 компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания 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 компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с [разделом 5](#sub_5) Договора.

6.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

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

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

6.9. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления п.Селижарово в соответствии с действующим законодательством.

6.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.12. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая компания не выполняет условий такого договора, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей протокола решения общего собрания.

6.13. Управляющая компания многоквартирного дома в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом. Если большинство собственников помещений многоквартирного дома не выполняет условий настоящего договора.

6.14. 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 компании.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

**8. Форс-мажор**

8.1. 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.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**9. Срок действия Договора**

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет. Начало действия Договора с **1 апреля 2014 года**

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания 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.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. 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**

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ паспорт \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_когда \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_зарегистрирован по месту постоянного проживания:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Управляющая компания:Юр. адрес: 172200 Тверская обл. п.Селижарово, ул.К.Маркса, д. 12ОГРН: 1146913000311ИНН: 6939004917р/с 40702810519090000098в ОАО «Россельхозбанк» г. Тверьк/c 30101810600000000795БИК 042809795e-mail: selizharovskiydom@mail.ruРуководитель:/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Соколов Д.К./ |

 М.П.

**Приложение № 1**

**к** [**Договору**](#sub_0) **№\_\_/\_\_**

от **/\_\_/\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_ г.**

**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 (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, регулирующих кранов вентилей, задвижек.).

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

1.3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.

1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.6. Проверка заземления ванн.

1.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Консервация системы центрального отопления.

2.3. Ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

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

3.2. Утепление чердачных перекрытий.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Ремонт системы центрального отопления.

3.6. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

3.7. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.8. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

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

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах, ремонт дымовых труб.

4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.4. Прочистка общедомовой канализации.

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

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

4.7. Проверка канализационных вытяжек.

4.8. Мелкий ремонт изоляции.

4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5. Прочие работы:

5.1. Удаление с крыш снега и наледей.

5.2. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5.3. Дератизация, дезинфекция подвалов.

5.4. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.

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

**2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома**

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.

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

4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

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

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

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

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

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

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

11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).

**3. Вывоз твердых бытовых отходов**

**4. Аварийно- диспетчерское обслуживание**

* + 1. **с 8.00-17.00 будние дни**

**8-962-247-13-74 круглосуточно**

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления с секциями отопления в общедомовых и жилых помещениях собственников жилья. Конструкция которых по проекту дома в виду своей конструктивной особенности составляет единое целое;

- стояки холодного водоснабжения в общедомовых и жилых помещениях собственников жилья, конструкция которых по проекту дома в виду своей конструктивной особенности составляют единое целое;

- все включающие и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, технический этаж и т.д.).

К общедомовым системам не относятся:

- секции отопления жилых помещений собственников жилья перед которыми стоит кран (задвижка);

- водопровод жилых помещений собственников жилья перед которым стоит кран (задвижка).

С 01.04.2014г. собственник жилых помещений несет личную ответственность за конструктивные изменения системы отопления и холодного водоснабжения, со всеми вытекающими по закону последствиями, без согласования с управляющей компанией.

- Все конструктивные изменения системы отопления и холодного водоснабжения произведенные до 01.04.2014г. будут считаться действительными если они не нарушают безопасность работы общедомовых систем и осмотрены управляющей компанией

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ | Руководитель Управляющей компании/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_//Соколов Д.К / |