

Договор

на оказание услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

г. Челябинск

«__» _____ 20__ г.

Жилищно-строительный кооператив «Гарант» именуемый в дальнейшем «Гарант», в лице председателя Булдашовой В.С., действующей на основании Устава с одной стороны, и собственник помещения в многоквартирном доме № _____ кв. № _____ по улице _____ г. Челябинска

ф.и.о. _____

являющийся собственником на основании:

ф.и.о. _____

являющийся собственником на основании:

ф.и.о. _____

являющийся собственником на основании:

(на основании какого правоустанавливающего документа является собственником: свидетельство о государственной регистрации права, договор купли продажи, дарения, наследования, справка о собственности, выданная ЖСК иного документа, указать № серию документа, кем, когда выдан),

с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора.

Настоящий договор, заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома.

Собственник передает, а «Гарант» принимает на себя полномочия по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

2. Основные понятия и определения.

1. Общее имущество:

- фундамент, ограждения, несущие конструкции многоквартирного дома;
- подъезды, входы, коридоры, межэтажные и межквартирные лестничные пути, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, крыши, чердачные помещения;

- инженерные коммуникации в техническом подвале и шахтах, механическое, электрическое, сантехническое, лифтовое оборудование;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные обслуживания и благоустройства данного дома, расположенного на указанном земельном участке.

2. **Содержание общего имущества** – комплекс работ и услуг по обслуживанию и ремонту, установленный нормативными требованиями;

3. **Обслуживание общего имущества** – совокупность операций по техническому обследованию, диагностике, поддержанию его работоспособного состояния или исправности, санитарной очистке и уходу за озеленением и благоустройством земельного участка в составе общего имущества, надзору за надлежащим состоянием многоквартирного дома.

4. **Ремонт общего имущества** – комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества.

5. **Техническое обследование общего имущества** – комплекс организационных и технических мероприятий по определению и объективной оценке фактического состояния элементов дома в целом, характеризующего уровень их эксплуатационного состояния, возможность их дальнейшего использования либо необходимость ремонта того или иного вида.

3. Права и обязанности собственников в многоквартирном доме.

3.1. Собственник в многоквартирном доме имеет право:

- выбирать способ управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 161 ЖК РФ;
- обращаться с жалобами на действие (бездействие) работников технических служб «Гаранта» в администрацию обслуживающей организации;
- требовать незамедлительного устранения аварийных ситуаций;
- на своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества;
- вносить замечания, предложения по совершенствованию работы «Гаранта», устранять недостатки в его работе;
- привлекать специалистов «Гаранта» для проведения осмотров, обследования санитарного и технического состояния жилых (нежилых) помещений, общего имущества, придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений на качество оказываемых услуг обслуживающей организации, поставщиков коммунальных услуг.

3.2. Собственник помещения многоквартирном доме обязан:

- своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение, плата за жилое (не жилое) помещение, вносится ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим месяцем;
- поддерживать общее имущество в технически исправном состоянии (выполнять предусмотренные законодательством санитарно - гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

*соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

*не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

*соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами, не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, выполнять другие требования пожарной безопасности;

*не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без получения соответствующих согласований, в порядке установленном действующим законодательством РФ.

*обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников «Гаранта» и должностных лиц, контролирурующих организаций;

* в трех дневный срок информировать «Гарант» об изменении количества проживающих, в том числе временных жильцов, вселившихся на срок более 30 дней. Обязанность по предоставлению информации о количестве проживающих, возлагается на собственника жилья;

* извещать «Гарант» в недельный срок о смене собственника жилого (нежилого) помещения, с предоставлением всех правоустанавливающих документов;

* соблюдать нормы установленные жилищным кодексом РФ по правилам переустройства и перепланировки помещения, а также общего имущества;

* при возникновении аварийных ситуаций немедленно сообщать о них в кооператив или аварийно - диспетчерскую службу;

* предоставлять Гаранту право на обработку своих персональных данных в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

4. Права и обязанности «Гаранта».

4.1. «Гарант» вправе:

- Самостоятельно определять порядок, способы, исполнителей, очередность выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом текущего уровня финансирования.

- осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений и придомовой территории;

- привлекать по своему усмотрению третьих лиц для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и т.п.;

- при выявлении обстоятельств при которых необходимо срочное проведение дорогостоящего ремонта, представить собственникам смету на его устранение, с последующей оплатой данной работы собственниками.

4.2. «Гарант» обязан:

-выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- представлять интересы собственника в государственных и других учреждениях, связанных с содержанием общего имущества;

- вести соответствующую техническую документацию по дому, составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции;

- вести учет по данному дому поступающих средств и их расходов;
- осуществлять контроль за соблюдением собственниками помещений своих обязательств, в том числе по использованию помещений и платежам, при необходимости принимать соответствующие меры;
- проводить проверку готовности дома для эксплуатации в зимний период времени;
- выдавать собственникам помещений объединенные счет квитанции за оказанные услуги, справки и пр.;
- направлять своих представителей для оперативного разрешения конфликтных ситуаций;
- систематически проводить технические осмотры дома, придомовой территории;
- производить регистрацию заявок от собственников в журнале заявок;
- осуществлять рассмотрение предложений, жалоб, поступающих от собственников;
- контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, поставщиками коммунальных услуг, в том числе объема, качества и сроков предоставления собственникам помещений жилищных и коммунальных услуг;
- проверка технического состояния общего имущества, обеспечение аварийного обслуживания;
- хранение проектной, технической документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в вышеуказанную документацию в порядке, установленным действующим законодательством РФ;
- хранение копий устанавливающих документов на помещения, а также других документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;
- установление и констатация фактов причинения вреда имуществу собственников;
- совершение иных юридически значимых действий, направленных на достижение целей по содержанию многоквартирного дома.

5. Порядок и условия оплаты по настоящему договору.

5.1. С момента подписания настоящего договора содержания многоквартирного дома, оплата по содержанию, текущему ремонту общего имущества производится собственниками в порядке и размерах, установленным настоящим договором.

5.2. Размер платы за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома и не может быть ниже размера платы установленного органом местного самоуправления в г. Челябинске. Если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер принимается равным размеру установленному Решением Челябинской городской думы, в случае изменения органами местного самоуправления тарифов, изменяется плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт помещений определяется в порядке, установленном действующими законодательством, исходя из общей площади жилого/нежилого помещения.

5.4. Установленный размер платежей является обязательным платежом для всех собственников многоквартирного дома, не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору.

5.5. «Гарант» не позднее 20 числа расчетного месяца обязан направить каждому собственнику и нанимателю помещения обобщенную счет - квитанцию по обязательным платежам за содержание и ремонт общего имущества МКД.

5.6. Плата за коммунальные услуги, предоставляемые поставщиками коммунальных услуг (МУП «ПОВВ», АО «УСТЭК- Челябинск», ООО «ЦКС», ПАО «Челябэнергосбыт»), производится собственниками и нанимателями помещений самостоятельно, по квитанциям, выставляемым в их адрес указанными организациями.

5.7. Обязательные платежи вносятся собственниками помещений ежемесячно до десятого числа, следующего за прожитым месяцем. Не использование собственником или нанимателем и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за помещение в многоквартирном доме.

6. Ответственность сторон.

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору, в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. «Гарант» несет ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации, за качественное и надлежащее обслуживание общим имуществом многоквартирного дома и исполнению обязательств по настоящему договору.

6.3. К решению вопросов, не затронутых в настоящем договоре, применяются нормы действующего гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

7. Срок действия и расторжение договора.

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания собственником помещения многоквартирного дома.

7.2. Настоящий договор заключен сроком на 3 (три) года с правом пролонгации при отсутствии взаимных претензий. В случае если за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора ни одной из сторон не будет заявлено в письменной форме о прекращении настоящего договора, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Односторонний отказ от принятых на себя в соответствии с условиями договора обязательств не допускается.

7.4. Расторжение настоящего договора по одностороннему требованию одной из сторон происходит в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

8. Разрешение споров.

8.1. Споры, возникающие при исполнении условий настоящего договора, решаются путем переговоров, все возникшие претензии должны быть рассмотрены в течении 30 дней с момента их получения.

8.2. В случаях не достижения соглашения между сторонами по настоящему договору, спор передается на судебное рассмотрение в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. Прочее.

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменном виде, подписываются уполномоченными на то лицами (представителями сторон) и являются его неотъемлемой частью. Устные договоренности юридической силы не имеют.

9.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести сторонам какой – либо ущерб.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один находится у «Гаранта», второй экземпляр хранится у собственника помещения.

Приложение:

- 1) № 1 технический паспорт жилого дома (хранится в офисе «Гаранта»).
- 2) № 2 Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

10. Подписи сторон.

ЖСК «Гарант»

Тел. 741-03-80 – бухгалтерия, тел. 794-44-27 – техническая служба

Председатель «Гарант» _____ В.С. Булдашова

Собственник (ки)

Ф.И.О.

ПАСПОРТ СЕРИЯ

№ _____

ВЫДАН

ДАТА ВЫДАЧИ

ПОДПИСЬ

Ф.И.О.

ПАСПОРТ СЕРИЯ

№ _____

ВЫДАН

ДАТА ВЫДАЧИ

ПОДПИСЬ

Ф.И.О.

ПАСПОРТ СЕРИЯ

№ _____

ВЫДАН

ДАТА ВЫДАЧИ

ПОДПИСЬ

В графе «Собственники» указывается ф.и.о., подпись, паспортные данные всех собственников помещения в квартире.

Приложение № 2

к договору на оказание услуг и выполнению работ по
содержанию и ремонту общего имущества МКД

Утверждаю:

Председатель ЖСК «Гарант»

_____ В.С. Булдашова

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД

Инженерные коммуникации	Работы, выполняемые при проведении обходов и осмотров	Периодичность работ
Система электроснабжения	Ревизия и протяжка контактов, замена сгоревших держателей, очистка электрооборудования и помещений электрощитовых	2 раза в год
	Ревизия щитков	1 раз в год
	Ревизия осветительной системы электросети МКД, осмотр магистральных(внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия распределительной коробки	1 раз в год
Техническое и аварийное обслуживание внутридомовых электрических сетей	Осмотры внутридомового электрооборудования в процессе технического обслуживания аварийных ситуаций, внепланового обследования с оформлением актов содержание аварийно-диспетчерской службы, взаимодействию с оперативным персоналом сторонних организаций (ПАО «ЧЕЛЯБЭНЕРГОСБЫТ», ОАО «МРСК – Урал» и др. городские службы), комиссионное обследование жилых домов совместно с контролирующими организациями (ГЖИ, Энергонадзор, пожарный надзор и пр.) ;замена неисправных предохранителей в этажных электорощитках, замена предохранителей в вводно- распределительном устройстве жилого дома, замена ламп освещения на лестничных клетках, у входных дверей.	по мере необходимости
Инженерные коммуникации	Проведение профилактических осмотров общедомового инженерного оборудования по квартирам: контроль соблюдения пользователями помещений МКД правил пользования системой горячего и холодного водоснабжения, осмотр инженерных коммуникаций; ведение разъяснительной работы.	2 раза в год
	Проведение осмотра систем на тех.этажах и подвальных помещениях , уборка очистка от мусора	2 раза в год
	Подготовка к сезонной эксплуатации систем тепло-	

	водоснабжения и водоотведения, гидравлические испытания трубопровода систем центрального отопления (в том числе индивидуальный тепловой пункт) ревизия вентилей, задвижек, ревизия теплового (элеваторного) узла, промывка трубопровода систем центрального отопления, запуск (заполнение) системы отопления, регулировка и накладка системы отопления консервация системы отопления, обеспечение наличия схем теплового узла, оформление актов по результатам подготовки системы отопления многоквартирного дома к отопительному сезону.	
	Осмотр инженерных коммуникаций в подвале и инженерных систем теплоснабжения, водоотведения, насосов, осмотры системы инженерных коммуникаций, контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, проверка наличия несанкционированных подключений к сетям теплоснабжения и водоснабжения посторонних потребителей, ежемесячное снятие показаний приборов учета; обеспечение устранения всех видов утечек (установка хомутов, заваривание свищей) удаление воздуха из системы отопления, повседневный контроль за температурой и давлением теплоносителя, промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водоводе, заявки, содержание аварийно-технической службы.	ежемесячно
	Прочистка и промывка внутренней системы общедомовой канализации по подвалу	2 раза в год
Строительные конструкции	Осмотр вентиляционных каналов, проверка наличия тяги в вентиляционных каналах, прочистка	1 раз в 2 года
	Заделка раствором выбоин лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	при необходимости
	Восстановление нумерации, указателей на домах (при необходимости)	при необходимости
	Ремонт стволов и люков мусоропроводов	при необходимости
Кровля	Осмотр состояния кровли, очистка от посторонних предметов	1 раз в год
Лифты	Техническое обслуживание согласно инструкции по эксплуатации лифта (организации по обслуживанию лифтового хозяйства, на основании заключенных договоров)	
Подвальные помещения и	Дезинсекция	1 раз в 3 месяца

мусороприемные		
Инженерные сети ХГВС	Ревизия общедомовой запорно-регулирующей арматуры (смена прокладок и сальниковых уплотнителей, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек)	При необходимости, но не реже 1 раза в год
Инженерные сети: ХГВС, канализация, отопление	Ликвидация порывов, подтекания трубопроводов, водоподогревателей, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация провисаний, устранения засоров трубопроводов.	по мере необходимости и по заявкам граждан.
Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду		
Строительные конструкции	Остекление мест общего пользования, ремонт оконных рам. Утепление подвальных и чердачных помещений	осенью, при необходимости
	Ремонт и укрепление входных дверей, работы по установке пружин входных дверей	при необходимости
	Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений)	при необходимости
	Устранение незначительных неисправностей кровельных покрытий независимо от материала кровли (подклейка, замазка)	при необходимости, по заявкам
Система отопления	Проведение гидродинамической промывки систем отопления	1 раз в год
	Гидравлическое испытание системы на прочность и плотность	1 раз в год
	Чистка и промывка секций водоподогревателей	1 раз в 2 года
	Ревизия запорно-регулирующей арматуры на общедомовых сетях	1 раз в год
	Получение акта готовности к работе в зимних условиях в тепловых сетях	до сентября, октября текущего календарного года
	Снятие показаний измерительных приборов	Ежемесячно
ХВС	Консервация поливочной системы	Осень ежегодно
Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду		
Благоустройство	Ремонт оборудования детских, спортивных площадок, скамеек, урн	1 раз в год, а также по заявкам

	Покраска оборудования детских, спортивных площадок, скамеек, урн	при необходимости
Строительные конструкции	Очистка кровель, козырьков от сосулек	при необходимости
Инженерные коммуникации	Консервация системы центрального отопления	По окончании отопительного периода
	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотлива с кровли	при необходимости
	Расконсервация и ремонт поливочной системы	До июня месяца ежегодно
Виды работ и услуг выполняемые по содержанию общего имущества МКД		
Места общего пользования	Уборка площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю
	Промывка лестничных площадок и маршей с промывкой плинтусов и стен на 30 см.	1 раз в месяц
	Влажная протирка подоконников	1 раз в 3 месяца
	Обметание тенет в подъезде	1 раз в 3 месяца
	Влажная протирка перил и почтовых ящиков	1 раз в 3 месяца
	Подметание пола кабины лифта	1 раз в неделю
	Промывка кабины лифта с протиркой стен при необходимости	1 раз в месяц
	Подметание площадок	1 раз в неделю
	Удаление мусора из мусороприемников	5 раз в неделю
Прочистка и промывка мусоропроводов	При необходимости (2 раза в год)	
Теплый период		
Придомовая территория	Подметание крылец	5 раз в неделю
	Подметание площадок перед крыльцом	5 раз в неделю
	Подметание тротуаров	3 раза в неделю
	Подметание проездов и проходов перед подъездами, подметание и сбор мусора возле контейнеров после вывоза мусора	3 раза в неделю

	Подметание детских и спортивных площадок	2 раза в неделю
	Подметание отмостков	1 раз в неделю
	Уборка газонов	2 раза в неделю
	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
Холодный период		
	Подметание крылец	5 раз в неделю
	Очистка крылец от снега до твердого покрытия	В первые сутки после снегопада
	Подметание площадок перед крыльцом	5 раз в неделю
	Очистка площадок перед крыльцом от снега до твердого покрытия	В первые сутки после снегопада
	Очистка тротуаров от снега до твердого покрытия	Во вторые сутки после снегопада
	Очистка проходов и проездов перед подъездами от снега при высоте снежного покрова до 5 см. под лопату	В течение суток с момента окончания снегопада
	Очистка проходов и проездов перед подъездами от снега при высоте снежного покрова свыше 5 см. под лопату	В течение 7 дней с момента окончания снегопада
	Уборка газонов	2 раза в неделю
	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
	Посыпка крылец, площадок перед крыльцами, тротуаров противогололедными материалами.	По необходимости, наличие скользкости.