

**Типовая форма
договора между простым товариществом собственников квартир и
нежилых помещений и субъектом сервисной деятельности**

г. _____ «__» _____ 20__ г.

Простое товарищество собственников квартир и нежилых помещений МЖД многоквартирного жилого дома _____ (название жилищного комплекса и фактическое его местонахождение (полный почтовый адрес) (далее – МЖД), именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице участника Товарищества _____ (ФИО), действующего на основании договора простого товарищества о совместной деятельности по управлению МЖД и доверенности участников Товарищества от _____ № _____, с одной стороны, и _____ (наименование организации), именуемое в дальнейшем «Субъект сервисной деятельности» в лице _____ (ФИО), действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) содержания МЖД о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен в целях качественной организации и планирования содержания общего имущества МЖД. Понятия «Участник Товарищества» и «Собственник квартир и нежилых помещений МЖД» в настоящем Договоре идентичны.

1.2. Товарищество на основании решения общего собрания собственников квартир и нежилых помещений МЖД от «__» _____ 20__ года протокол № _____ передает Субъекту сервисной деятельности функции содержания общего имущества МЖД в соответствии с приложением № 1 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью, а Субъект сервисной деятельности обязуется осуществлять организационные и технические мероприятия по качественному содержанию общего имущества данного МЖД в интересах участников Товарищества.

1.3. Передача на содержание общего имущества МЖД, указанного в пункте 1.1. Договора, не влечет перехода права собственности на него от участников данного МЖД к Субъекту сервисной деятельности.

1.4. Передача МЖД на содержание сопровождается предоставлением Товариществом для Субъекта сервисной деятельности информации, включающей:

1) общую характеристику, состав передаваемого на содержание общего имущества МЖД, включая перечень инженерного оборудования и данные о площадях территории, прилегающей к МЖД;

2) техническое состояние каждого из передаваемых объектов общего имущества МЖД, территории прилегающей к МЖД, инженерного оборудования и сетей в границах эксплуатационной ответственности, отражающихся в акте оценки технического состояния общего имущества МЖД;

3) количественные характеристики потребляемых коммунальных услуг для МЖД (общедомовые нужды), фиксируемые на момент передачи.

2. Стоимость Договора и порядок расчетов

2.1. При заключении Договора Товарищество выбирает вид услуг, оказываемых Субъектом сервисной деятельности, в соответствии с приложением 1 к Договору.

2.2. Стороны договариваются о стоимости выбранных Товариществом услуг, порядке их оказания, оплаты.

2.3. Товарищество оплачивает Субъекту сервисной деятельности стоимость оказанных услуг.

2.4. Товарищество направляет средства с текущего счета Товарищества (при его наличии) на проведение мероприятий по содержанию МЖД.

Услуги Субъекта сервисной деятельности предоставляются по фактическому наличию на текущем счете достаточных для их оказания денежных средств.

При этом Стороны принимаются исчерпывающие меры по недопущению образования долгосрочной дебиторской задолженности собственников квартир и нежилых помещений МЖД.

Для этих целей количество выполненных работ, предусмотренных планом (планами) работ могут корректироваться по соглашению Сторон.

2.5. Имущественные права, приобретенные в результате действий Субъекта сервисной деятельности, включаются в состав общего имущества МЖД, переданного на содержание.

3. Права и обязанности Сторон Договора

3.1. Товарищество представляет интересы собственников помещений (квартир) МЖД и является органом управления (контроля) за качественным выполнением работ Субъектом сервисной деятельности по содержанию общего имущества данного МЖД.

3.2. Полную ответственность за качественное выполнение организационных и технических мероприятий по содержанию общего имущества МЖД по настоящему Договору несет Субъект сервисной

деятельности, за исключением компетенции Товарищества, предоставленной в рамках Договора.

3.3. Товарищество имеет право:

- 1) требовать от Субъекта сервисной деятельности качественного выполнения организационных и технических мероприятий по содержанию общего имущества МЖД в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 2) требовать от собственника квартир и нежилых помещений МЖД возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества;
- 3) использовать денежные средства, находящиеся на текущем счете Товарищества, в соответствии с их целевым назначением;
- 4) выступать в роли заказчика и на конкурсной основе выбирать субъекты сервисной деятельности для обслуживания и эксплуатации МЖД;
- 5) получать полную информацию и отчет о деятельности по содержанию общего имущества МЖД.

3.4. Обязанности Товарищества:

- 1) контролирует организационные и технические мероприятия по содержанию общего имущества данного МЖД согласно утвержденной участниками Товарищества смете расходов;
- 2) оплачивает Субъекту сервисной деятельности услуги, установленные в приложении к настоящему Договору, согласно выставленному счету в срок до ___ числа месяца, следующего за расчетным;
- 3) содействует сохранности и безопасной эксплуатации общего имущества и помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;
- 4) осуществляет контроль за поступлением ежемесячных взносов (сумму в размере 0,02-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади принадлежащей собственнику квартиры или нежилого помещения) собственников квартир и нежилых помещений МЖД, перечисленных на сберегательный счет Товарищества, открытый в одном из жилищных строительных сберегательных банков для накопления средств на проведение капитального ремонта общего имущества МЖД;
- 5) осуществляет контроль за расходованием ежемесячных взносов, поступающих от собственников квартир и нежилых помещений МЖД, а также иных денежных средств, связанных с общим имуществом МЖД;
- 6) рассматривает жалобы и обращения собственников квартир и нежилых помещений МЖД и организует их оперативное решение, в случае необходимости – инициирует оперативную постановку данных вопросов перед Субъектом сервисной деятельности;
- 7) организует ведение разъяснительной работы с собственниками квартир и нежилых помещений МЖД;
- 8) обеспечить для всех собственников квартир и нежилых помещений, во всех доступных для обозрения местах, размещение на стендах информации об организациях (название, контактные телефоны, телефоны

аварийных служб), осуществляющих содержание МЖД, а также общего имущества, а также об организациях – поставщиках коммунальных услуг;

9) организует мониторинг и ведение реестра собственников квартир и нежилых помещений МЖД, имеющих просроченную дебиторскую задолженность по ежемесячным взносам;

10) обеспечивает ведение перечня общего имущества ограниченного пользования МЖД (чердачные помещения, помещения цокольных, полуподвальных и подвальных этажей, земельный участок, здания и сооружения на земельном участке МЖД, конструктивные элементы здания (крыша, стены и т.д.) для размещения оборудования потенциального арендатора (антенны и т.д.), а также наружной рекламы и др.);

11) представлять собственникам квартир и нежилых помещений ежеквартально в письменной форме либо в форме электронного документа до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, отчет в котором отражены расходы, связанные с содержанием общего имущества МЖД;

12) заключает договоры о передаче в аренду общего имущества ограниченного пользования МЖД, обеспечивает их исполнение и направление доходов от аренды на нужды МЖД;

13) принимает акты выполненных работ от Субъекта сервисной деятельности;

14) осуществляет иные полномочия и функции в интересах МЖД.

3.5. Субъект сервисной деятельности имеет право:

1) заключать договоры с физическими и юридическими лицами на выполнение работ, услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

2) требовать возмещения убытков, понесенные им в результате нарушения Товариществом обязательств по платежам, и убытки, причиненные Товариществом из-за невыполнения условий настоящего Договора;

3) в случае возникновения аварийной ситуации в квартире или помещении, находящемся в собственности физических или юридических лиц, грозящей повреждением общего имущества МЖД (при отсутствии собственников квартир и нежилых помещений, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

3.6. Обязанности Субъекта сервисной деятельности:

1) качественно выполнять организационные и технические мероприятия согласно перечню работ по содержанию МЖД в соответствии с приложением 1 к настоящему Договору;

2) согласовывать с Товариществом предстоящий текущий и/или капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума;

3) уведомлять Товарищество об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей, связанном с текущим и/или

капитальным ремонтом – за двое суток, кроме случаев возникновения аварийных ситуаций;

4) исполнять обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан в сфере жилищных отношений и настоящим Договором.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

4.2. В случае ненадлежащего содержания имущества Товарищество может предъявить в суде требование о прекращении настоящего Договора и возмещении убытков. При этом Субъект сервисной деятельности предполагается виновной в ненадлежащем исполнении обязанностей, если не докажет, что приняла все зависящие от нее меры для надлежащего исполнения обязанностей по Договору.

5. Форс-мажор

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы: наводнений, пожаров, землетрясений, стихийных бедствий, блокад, забастовок, военных действий, террористических актов и иных подобных обстоятельств, которые стороны не могли предвидеть и которые непосредственно повлияли на исполнение Договора. Сроки исполнения обязательств Стороной, подвергшейся влиянию обстоятельств непреодолимой силы, передвигаются на период действия таких обстоятельств.

5.2. Сторона, для которой станет невозможным исполнение своих обязательств по Договору, незамедлительно обязана уведомить другую Сторону о начале и прекращении обстоятельств, указанных в пункте 5.1. Договора.

5.3. В случае, если обстоятельства, указанные в пункте 5.1. настоящего Договора, будут длиться более 1 (одного) месяца, то Стороны имеют право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору. При этом Субъект сервисной деятельности обязана вернуть Товариществу переданное на содержание общее имущество МЖД на основании соответствующего акта приема-передачи имущества.

6. Порядок разрешения споров

6.1. В случае возникновения разногласий в процессе исполнения обязательств по Договору, Стороны обязаны предпринять все необходимые меры для их урегулирования во внесудебном порядке.

6.2. В случае, если Стороны не пришли к соглашению, споры рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Все изменения и дополнения в настоящий Договор совершаются в письменном виде и заверяются обеими Сторонами;

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению обеих Сторон при наличии к тому оснований, которые Стороны сочтут достаточными для расторжения Договора.

7.3. Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон только при существенном нарушении условий Договора одной из сторон или в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством.

7.4. Нарушение условий Договора признается существенным, когда одна из Сторон его допустила действие (или бездействие), которое влечет для другой Стороны такой ущерб, что дальнейшее действие Договора теряет смысл, поскольку эта Сторона в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении Договора.

7.5. Последствия расторжения настоящего Договора определяются взаимным соглашением Сторон или судом по требованию любой из Сторон Договора.

7.6. При отказе одной из Сторон от настоящего Договора другая Сторона должна быть уведомлена об этом за один месяц до прекращения Договора, если Стороны не придут к соглашению о прекращении Договора в более короткий срок после уведомления.

8. Прочие условия

8.1. Сделка, совершенная Субъектом сервисной деятельности с нарушением установленных для нее ограничений, признается действительной, если участвующие в такой сделке третьи лица не знали и не должны были знать о таких ограничениях. В этом случае Субъект сервисной деятельности несет ответственность перед Товариществом в соответствии с Договором и законодательными актами.

8.2. Обязательства по сделке, совершенной Субъектом сервисной деятельности с превышением предоставленных ей полномочий или с нарушением установленных для нее ограничений, несет Субъект сервисной деятельности за счет своего имущества.

8.3. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами и действует в течение 3-х (трех) лет и прекращает свое действие _____ 20__ года.

Прекращение (окончание) срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны Договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

8.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении действия настоящего Договора по истечении трехлетнего срока с момента его заключения действие Договора считается продленным на тех же условиях.

8.5. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

8.6. Договор составлен в двух экземплярах: по одному экземпляру на для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Приложение 1
к Договору между простым товариществом
собственников квартир и нежилых помещений
с субъектом сервисной деятельности

**Перечень услуг по
содержанию общего имущества МЖД**

1. Санитарное содержание дома:

1.1. Уборка лестничных пролетов, площадок и холлов.

1.1.1. Подметание и влажная уборка 1 этажа – ежедневно;

1.1.2. Влажная уборка с верхнего этажа до 1 этажа – 3 раза в неделю.

1.2. Уборка лифтов

1.2.1. Подметание и влажная уборка – ежедневно, за исключением выходных и праздничных дней.

1.3. Уборка прилегающей к МЖД территории:

1.3.1. Подметание – ежедневно, за исключением выходных и праздничных дней;

1.3.2. Полив (в летний период), периодически за исключением выходных и праздничных дней;

1.3.3. Очистка снега (в зимний период) – по мере выпадения снега;

1.3.4. Скол наледи (в зимний период) – по мере образования наледи;

1.3.5. Посыпание дорожек песком, солью (в зимнее время) - по мере выпадения снега и образования наледи;

1.3.6. Уборка детской площадки – ежедневно;

1.3.7. Уборка, дератизация, дезинфекция, дезинсекция площадок, расположенных под контейнерными площадками.

2. Озеленение и благоустройство прилегающей к дому территории.

2.1. Уход за зелеными насаждениями;

2.2. Посев многолетних трав и ежегодный их посев;

2.3. Полив и удобрение зеленых насаждений – по мере необходимости.

3. Техническое обслуживание общедомовых систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в пределах границы раздела.

3.1. Подготовка элеваторных узлов к зимнему периоду, промывка систем отопления, ревизия запорной арматуры, замена задвижек, вентиляей;

3.2. Чистка канализационных стояков в пределах границы раздела;

3.3. Снятие показаний общедомовых приборов электро-, тепловой энергии, водоснабжения;

3.4. Обслуживание систем энергоснабжения (замена лампочек, выключателей) в местах общего пользования;

3.5. Ликвидация аварийных ситуаций в пределах границы раздела;

3.6. Обеспечение бесперебойного снабжения электроэнергией, теплом, холодным и горячим водоснабжением (кроме случаев, когда отключение производится по вине или инициативе поставщиков услуг).

4. Иные мероприятия:

4.1. Выполнение профилактического осмотра конструкций МЖД и инженерного оборудования;

4.2. Очистка вентиляционных шахт и каналов;

4.3. Замена и ремонт дверных ручек в местах общего пользования, перил и других элементов лестниц;

4.4. Ремонт отмосток, покраска заборов, скамеек и других малых архитектурных форм;

4.5. Замена осветительных ламп, выключателей;

4.6. Штукатурно-малярные работы в местах общего пользования.

**Типовая форма
договора между простым товариществом собственников квартир и
нежилых помещений и управляющей организацией**

г. _____ «__» _____ 20__ г.

Простое товарищество собственников квартир и нежилых помещений МЖД многоквартирного жилого дома _____ (*название жилищного комплекса и фактическое его местонахождение (полный почтовый адрес)*) (далее – МЖД), именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице участника Товарищества _____ (ФИО), действующего на основании договора простого товарищества о совместной деятельности по управлению МЖД и доверенности участников Товарищества от _____ № _____, с одной стороны, и _____ (*наименование организации*), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице _____ (ФИО), действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) содержания МЖД о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения надлежащего управления и содержания общего имущества в указанном МЖД, а также обеспечения собственников квартир и нежилых помещений МЖД коммунальными услугами. Понятия «Участник Товарищества» и «Собственник квартир и нежилых помещений МЖД» в настоящем Договоре идентичны.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников квартир и нежилых помещений МЖД от «__» _____ 20__ г. протокол № _____.

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества МЖД на момент заключения настоящего договора отражены в акте технического состояния МЖД (Приложение № 1).

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Товарищество поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет

Товарищества все необходимые действия, направленные на выполнение работ по управлению и содержанию общего имущества в МЖД, по обеспечению МЖД коммунальными услугами, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МЖД.

2.2. За выполнение указанного поручения Товарищество выплачивает Управляющей организации вознаграждение в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.3. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Товариществу, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Перечень обязательных работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества в МЖД, предоставляемых Товариществу, приведен в Приложении № 3 к настоящему договору.

3. Обязанности Сторон

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в МЖД в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях МЖД.

3.2. Обязанности Товарищества:

3.2.1. Использовать общее имущество в МЖД в соответствии с его назначением.

3.2.2. Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников квартир и нежилых помещений, оплачивать предоставленные по настоящему Договору работы (услуги). Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.2.3. Обеспечивать доступ в квартиры и нежилые помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов МЖД, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.4. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.5. В течение пяти календарных дней уведомлять Управляющую организацию о выселении и вселении граждан в квартиры путем подачи письменного уведомления об этом.

3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.7. Ежемесячно своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и предоставлять их Управляющей организации в срок до _____ числа месяца, следующего за отчетным, или в заранее согласованное с Управляющей организации время обеспечить допуск для снятия показаний представителям Управляющей организации.

3.2.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, 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 демонтажом без согласования с Управляющей организации.

3.2.9. Сообщать об имеющихся возражениях по представленному Управляющей организацией отчету о выполнении поручения по условиям настоящего Договора в течение _____ дней после его представления.

3.2.10. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Управлять МЖД в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.2. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию общего имущества в МЖД в соответствии с законодательством Республики Казахстан:

- проводить подбор субъектов сервисной деятельности для рассмотрения их кандидатур на общем собрании, и после выбора заключать с ними договоры на выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества;

- контролировать исполнение договорных обязательств субъектами сервисной деятельности;

- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам;

- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения субъектами сервисной деятельности договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

- подготавливать и представлять Товариществу предложения о проведении капитального ремонта МЖД: перечень, сроки его проведения, смета на проведение работ, размер платежа за капитальный ремонт для каждого собственника квартиры и нежилого помещения;

- осуществлять подготовку МЖД к сезонной эксплуатации;

- обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание МЖД;

- предварительно письменно уведомлять собственников квартир и нежилых помещений, нанимателей жилых квартир по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций МЖД, расположенных внутри квартир и нежилых помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения

указанных работ;

- проводить в установленные сроки технические осмотры МЖД и корректировать данные, отражающие состояние МЖД, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния МЖД (Приложение № 1).

3.3.4. Представлять интересы Товарищества, связанные с управлением и содержанием МЖД, в государственных органах и других организациях.

3.3.5. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в МЖД.

3.3.6. По требованию Товарищества знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.

3.3.7. Обеспечивать Товарищество информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в МЖД, об организациях – поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.

3.3.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МЖД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.3.9. Производить сбор, перерасчет платежей за жилищно-эксплуатационные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате собственникам квартир и нежилых помещений, нанимателям жилых квартир по договорам социального или коммерческого найма квартир счета в срок до _____ числа месяца, следующего за расчетным и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.10. Производить расчеты субъектам сервисной деятельности в порядке и сроки, установленные заключенными договорами.

3.3.11. Информировать Товарищество в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.3.12. Ежегодно знакомить собственников квартир и нежилых помещений со сметой доходов и расходов на их общем собрании за 10 рабочих дней до установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

3.3.13. Рассматривать обращения собственников квартир и нежилых помещений, нанимателей жилых квартир по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, проживающих в МЖД, и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.14. Представлять на общем собрании собственников квартир и нежилых помещений отчеты о выполнении настоящего Договора в

соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

3.3.15. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на МЖД и иные связанные с управлением таким домом документы Товариществу.

3.3.16. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Права Сторон

4.1. Товарищество имеет право:

4.1.1. Своевременно получать качественные жилищно-эксплуатационные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

4.1.2. Требовать перерасчета платежей за жилищно-эксплуатационные и коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

4.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.1.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в МЖД, об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего Договора.

4.1.6. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников квартир и нежилых помещений в МЖД.

4.1.7. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение _____ дней после его представления.

4.1.8. Участвовать в планировании работ по содержанию общего имущества в МЖД, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.9. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, местные исполнительные органы осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.10. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору и требовать представления в течение пяти календарных дней письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего Договора.

4.1.11. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

4.1.13. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжении на общем собрании собственников квартир и нежилых помещений в порядке, установленном законодательством.

4.1.14. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в МЖД, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Товариществом обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Требовать от Товарищества возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в МЖД.

4.2.4. На условиях, определенных общим собранием собственников квартир и нежилых помещений в МЖД, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.5. По решению общего собрания собственников квартир и нежилых помещений в МЖД сдавать в аренду общее имущество и направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на нужды МЖД.

4.2.6. Вносить предложения общему собранию собственников квартир и нежилых помещений о размере взносов на содержание общего имущества в МЖД.

4.2.7. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.9. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников квартир и нежилых помещений в МЖД.

4.2.10. В случае непредставления Товариществом до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в квартирах и нежилых помещениях производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Товариществом сведений о показаниях приборов учета.

4.2.11. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия предоставленных данных проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

4.2.13. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций,

осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

4.2.14. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

В случае ненадлежащего содержания имущества Товарищество может предъявить в суде требование о прекращении настоящего Договора и возмещении убытков. При этом Субъект сервисной деятельности предполагается виновной в ненадлежащем исполнении обязанностей, если не докажет, что приняла все зависящие от нее меры для надлежащего исполнения обязанностей по Договору

6. Порядок расчетов

6.1. При заключении Договора Товарищество выбирает вид услуг, оказываемых Управляющей организацией, в соответствии с приложением 1 к Договору.

6.2. Стороны договариваются о стоимости выбранных Товариществом услуг, порядке их оказания, оплаты.

6.3. Товарищество оплачивает Управляющей организации стоимость оказанных услуг.

6.4. Товарищество направляет средства с текущего счета Товарищества (при его наличии) на проведение мероприятий по управлению содержанию МЖД.

Услуги Управляющей организации предоставляются по фактическому наличию на текущем счете достаточных для их оказания денежных средств.

При этом Стороны принимаются исчерпывающие меры по недопущению образования долгосрочной дебиторской задолженности собственников квартир и нежилых помещений МЖД.

Для этих целей количество выполненных работ, предусмотренных планом (планами) работ могут корректироваться по соглашению Сторон.

6.5. Имущественные права, приобретенные в результате действий Управляющей организации, включаются в состав общего имущества МЖД, переданного на содержание.

7. Контроль за деятельностью Управляющей организации

7.1. Контроль Товарищества за деятельностью Управляющей организации осуществляется в следующих формах:

7.1.1. Представление по итогам технических осмотров МЖД Управляющей организацией Товариществу информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

7.1.2. Контроль за целевым использованием Управляющей

организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от собственников квартир и нежилых помещений, нанимателей квартир по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений.

7.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении условий настоящего Договора, предоставляемый ежеквартально.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим Договором, разрешаются путем переговоров.

8.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

9. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

9.2. Настоящий Договор заключен на срок _____.

9.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.4. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон.

9.5. Товарищество в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления МЖД на основании решения общего собрания собственников квартир и нежилых помещений в МЖД, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

9.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.2. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Приложение № 1
между простым товариществом
собственников квартир и нежилых
помещений и управляющей организацией

Акт
технического состояния многоквартирного жилого дома

№ _____, ул. _____

г. _____

« ____ » _____ 20__ г.

Комиссия в составе представителей Управляющей организации
и Товарищества « _____ » произвела
обследование данного МЖД и установила следующее:

1. Состав общего имущества

Год постройки _____
Материал стен _____
Число этажей _____ Количество подъездов _____
Наличие подвала или полуподвала _____ кв.м
Мансарда _____ кв.м
Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс.тенге
Износ _____ тенге, или _____ %
Общая площадь помещений _____ кв.м
В том числе жилая _____ кв.м
Количество квартир _____, комнат _____
Количество собственников жилых помещений _____
Количество нанимателей жилых помещений _____
Торговые помещения _____ кв.м, производственные _____ кв.м
Учреждения _____ кв.м, склады _____ кв.м
Гаражи _____ кв.м, встроенные _____ кв.м
Прочие _____ кв.м
Подсобные постройки:

Количество собственников нежилых помещений _____
Общее количество потребителей _____

Дом оборудован _____
(горячим и холодным водоснабжением; центральным,

печным, местным отоплением; электроснабжением установленной

максимальной мощностью - ____ кВт; мусоропроводом; лифтом и т.д.)

2. Конструкции (результат осмотра)

Наименование элементов общего имущества	Оценка техническо- го состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый об- служивающей организацией или собственниками помещений за их счет)
1. Кровля		
2. Фасад		
3. Инженерное оборудование		
4. Фундаменты		
В том числе:		
Балконы		
Карнизы		
Водоотводящие устройства		
Перекрытия		
Полы		
Окна		
Двери		
Лестничные марши		

Печи и очаги			
Благоустройство:			
Отмостки и тротуары			
Покрытие дорожных территорий			
Заборы, ограды			
Ворота			
Зеленые насаждения			
...			
Инженерное оборудование			
Радиаторы			
Горячее водоснабжение			
Приборы			
Бойлеры			
Наличие транзитных трасс			
Водопровод			

Наличие повысительных насосов					
Канализация					
Приборы					
Наличие внутридомовой ливневой канализации					
Электрооборудование					
Осветительные точки					
Электродвигатели					
Лифты					
...					

Строение находится в _____ состоянии
и/или нуждается в _____

Представитель
Управляющей организации

Представитель Товарищества

Приложение № 2
между простым товариществом
собственников квартир и нежилых
помещений и управляющей организацией

**Перечень
и качество коммунальных услуг**

Отопление и горячая вода

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного местным исполнительным органом. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 до 10°C, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона при условии утепления квартиры должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах - не ниже +20°C. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C.

Давление во внутрисанитарной системе отопления с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 0,1 МПа (1 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.

Горячая вода поставляется круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ - в соответствии с требованиями законодательства.

Температура горячей воды должна быть не менее 60°C - для открытых систем центрального теплоснабжения, не менее 50°C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C - для любых систем теплоснабжения.

Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) - не более чем на 3°C.

Поставщик тепла и горячей воды:

Адрес:

Холодная вода и водоотведение

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,06 МПа (0,6 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в

течение 1 месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

Поставщик холодной воды и ответственный за транспортировку сточной жидкости:

Адрес:

Электроэнергия

Электроэнергия поставляется круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частотой переменного тока 50 Гц. Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается.

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания.

Поставщик электроэнергии:

Адрес:

Приложение № 3
между простым товариществом
собственников квартир и нежилых
помещений и управляющей организацией

**Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме**

Вид работ	Периодичность
I. Содержание помещений общего пользования	
1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования	___ раз(а) в неделю
2. Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	___ раз(а) в неделю
3. Очистка и влажная уборка мусорных камер	___ раз(а) в неделю
4. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	___ раз(а) в месяц
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
5. Подметание земельного участка в летний период	___ раз(а) в неделю
6. Уборка мусора с газона, очистка урн	___ раз(а) в неделю
7. Уборка мусора на контейнерных площадках	___ раз(а) в неделю
8. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	___ раз(а) в неделю

9. Сдвигка и подметание снега при снегопаде | По мере
необходимости. |
Начало работ не |
позднее _____ часов |
после начала снего- |
пада |

10. Вывоз твердых бытовых отходов | ___ раз(а) в неделю |

III. Подготовка многоквартирного жилого дома к сезонной эксплуатации |

11. Укрепление водосточных труб, колен и воронок | ___ раз(а) в год |

12. Расконсервирование и ремонт поливочной | ___ раз(а) в год |
системы, консервация системы центрального |
отопления, ремонт просевшей отмостки |

13. Замена разбитых стекол окон и дверей в | По мере необходимо-
помещения общего пользования | сти в течение _____ |
(период устранения |
неисправности) |

14. Ремонт, регулировка, промывка, расконсервация | ___ раз(а) в год |
систем центрального отопления, утепление бойлеров, |
утепление и прочистка дымоventилиационных каналов, |
консервация поливочных систем, проверка состояния |
и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и |
утепление наружных водоразборных кранов и колонок, |
ремонт и укрепление входных дверей |

IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт |

15. Проведение технических осмотров и устранение |
незначительных неисправностей в системах |
вентиляции, дымоудаления, электротехнических |
устройств: |

Проверка исправности канализационных вытяжек | ___ раз(а) в год |

Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах | ___ раз(а) в год |

Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	___ раз(а) в год
16. Аварийное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения
17. Дератизация	___ раз(а) в год
18. Дезинсекция	___ раз(а) в год

**Перечень
дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме**

1. Дополнительные услуги по содержанию общего имущества

Вид работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабинах лифта и их влажная уборка	___ раз(а) в неделю
2. Очистка и влажная уборка мусорных камер	___ раз(а) в неделю
3. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	___ раз(а) в месяц
4. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	___ раз(а) в год
5. Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	___ раз(а) в год

| _____ |
| _____ |
| 6. Уборка чердачного и подвального помещений | ____ раз(а) в год |

| _____ |
| _____ |
| 7. Подготовка зданий к праздникам | ____ раз(а) в год |

| _____ |
| _____ |
| 8. Очистка и помывка фасадов зданий | |

| _____ |
| _____ |
| 9. Обработка фасадов гидрофобными или другими | |
| специальными растворами | |

| _____ |
| _____ |
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества |
многоквартирного дома |

| _____ |
| _____ |
| 10. Подметание земельного участка в летний период | ____ раз(а) в неделю |

| _____ |
| _____ |
| 11. Полив тротуаров | |

| _____ |
| _____ |
| 12. Уборка мусора с газона, очистка урн | ____ раз(а) в неделю |

| _____ |
| _____ |
| 13. Уборка мусора на контейнерных площадках | ____ раз(а) в неделю |

| _____ |
| _____ |
| 14. Полив газонов | ____ раз(а) в год |

| _____ |
| _____ |
| 15. Стрижка газонов | ____ раз(а) в год |

| _____ |
| _____ |
| 16. Подрезка деревьев и кустов | ____ раз(а) в год |

| _____ |
| _____ |
| 17. Очистка и текущий ремонт детских и спортивных | |
| площадок, элементов благоустройства | |

| _____ |
| _____ |
| 18. Сдвигка и подметание снега при отсутствии | ____ раз(а) в неделю |
| снегопадов | |

| _____ |
| _____ |

19. Сдвигка и подметание снега при снегопаде | По мере |
необходимости.
Начало работ не
позднее _____ часов |
после начала снего-
пада |

20. Ликвидация наледи | |

21. Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек | |

III. Услуги по вывозу бытовых отходов и содержанию лифта |

22. Вывоз твердых бытовых отходов | ___ раз(а) в неделю |

23. Вывоз крупногабаритного мусора | |

IV. Подготовка многоквартирного жилого дома к сезонной эксплуатации |

24. Укрепление водосточных труб, колен и воронок | ___ раз(а) в год |

V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт |

25. Проведение технических осмотров и устранение | ___ раз(а) в год |
незначительных неисправностей в системах |
водопровода и канализации, теплоснабжения, |
вентиляции, дымоудаления, электротехнических |
устройств: Прочистка канализационного лежачка |

Проверка исправности канализационных вытяжек | ___ раз(а) в год |

Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах | ___ раз(а) в год |

Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры | ___ раз(а) в год |
сопротивления изоляции проводов |

26. Регулировка и наладка систем отопления | |

27. Проверка и ремонт коллективных приборов учета	приборов, требующих проведения проверки или ремонта ___ шт.	Кол-во и тип
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
28. Устранение аварии	На системах водо-снабжения, тепло-снабжения, газо-снабжения в течение ___ минут, на системах канализации в течение ___ минут, на системах энергоснабжения в течение ___ минут после получения заявки диспетчером	
29. Выполнение заявок населения:		
Протечка кровли	___ сутки(ок)	
Нарушение водоотвода	___ суток	
Замена разбитого стекла	___ сутки(ок)	
Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования		___ суток
Неисправность электрической проводки оборудования		___ часов
Неисправность лифта	___ часов с момента получения заявки	
VII. Прочие услуги		

30. Дератизация	___ раз(а) в год	
31. Дезинсекция	___ раз(а) в год	
32. Обслуживание сетей радиовещания		
33. Обслуживание антенного хозяйства		
34. Предоставление услуг телекоммуникаций		
35. Иные услуги		

2. Дополнительные работы по ремонту общего имущества

Фундаменты

1. Устранение повреждений фундаментов
2. Осушение
3. Устранение замачивания грунта под фундаментом
4. Ремонт внутридомовых и наружных дренажей
5. Устранение осадок фундаментов
6. Устранение причин деформации фундаментов
7. Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала
8. Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента
9. Восстановление (ремонт) приемков
10. Восстановление (ремонт) отмостков
11. Восстановление (ремонт) гидроизоляции
12. Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты

Каменные, кирпичные, железобетонные стены

13. Устранение повреждений стен, в том числе в подвалах и чердаках
14. Восстановление теплозащиты стен
15. Модернизация теплоизоляции стен
16. Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен
17. Восстановление или модернизация звукоизоляции стен и перегородок
18. Восстановление несущей способности стен
19. Устранение деформации стен и перегородок
20. Восстановление креплений выступающих деталей фасада, включая лепные украшения
21. Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя

22. Восстановление (ремонт) облицовки плиткой
23. Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов
24. Окраска фасадов
25. Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры
26. Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен
27. Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.)
28. Защита стальных элементов от коррозии
29. Окраска стен помещений общего пользования

Деревянные стены

30. Устранение крена, просадок, выпучивания стен
31. Обработка стен от гниения, поражения домовыми грибами, дереворазрушающими насекомыми
32. Восстановление (ремонт) стен, поврежденных гниением, домовыми грибами, дереворазрушающими насекомыми
33. Ликвидация просадки засыпки в каркасных стенах
34. Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен
35. Устранение (ремонт) разрушений штукатурки и обшивки
36. Восстановление и модернизация теплозащиты стен
37. Уплотнение стыков с установкой нащельников, конопаткой пазов между венцами, заделкой щелей и трещин
38. Окраска деревянных неоштукатуренных зданий паропроницаемыми красками или составами для усиления пожаробезопасности и защиты от грибка и гниения
39. Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен
40. Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.)
41. Защита стальных элементов от коррозии
42. Окраска стен помещений общего пользования

Балконы, козырьки, лоджии и эркеры

43. Ремонт несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров
44. Восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков и эркеров
45. Восстановление (ремонт), модернизация гидроизоляции балконов, лоджий, козырьков и эркеров
46. Восстановление (ремонт) ограждений балконов и лоджий
47. Окраска ограждений балконов и лоджий, конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров

Перекрытия

48. Устранение повреждений перекрытий
49. Восстановление теплотехнических свойств
50. Восстановление акустических свойств перекрытий
51. Восстановление водоизоляционных свойств перекрытий (перекрытия в санитарных узлах)
52. Восстановление теплогидроизоляции примыканий наружных стен, са-

нитарно-технических устройств и других элементов

53. Ремонт перекрытий, пораженных древесными домовыми грибами и/или дереворазрушающими насекомыми

54. Усиление перекрытий

55. Устранение сверхнормативных прогибов перекрытий

56. Устранение смещения несущих конструкций

57. Заделка неплотностей вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия

Полы

58. Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома

59. Восстановление защитноотделочного покрытия пола

60. Окраска деревянных полов

61. Ремонт полов

Перегородки

62. Восстановление (ремонт), модернизация звукоизоляционных свойств перегородок

63. Восстановление (ремонт), модернизация огнезащитных свойств перегородок

64. Восстановление (ремонт), модернизация влагозащитных свойств перегородок

65. Устранение повреждений перегородок, ликвидация излишнего наклона или выпучивания перегородок

66. Восстановление облицовки перегородок

67. Окраска перегородок

Крыши

68. Устранение протечек кровли

69. Ремонт, модернизация кровли

70. Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования)

71. Окраска металлической кровли

72. Покрытие мягких кровель защитными мастиками

73. Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше и в чердачных помещениях

74. Ремонт, восстановление, модернизация оборудования, установленного на крыше

75. Ремонт, установка радио- и телевизионных антенн

76. Восстановление (ремонт) продухов вентиляции

77. Восстановление (ремонт) дымовых и вентиляционных труб

78. Восстановление (ремонт) дефлекторов

79. Восстановление (ремонт) выходов на крышу

80. Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д.

81. Восстановление (ремонт) систем водоотвода

82. Ремонт примыканий и заделка стыков

83. Ремонт, утепление дверей с лестничных площадок на чердак

Окна, двери, световые фонари

- 84. Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования
- 85. Восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования
- 86. Замена дверей в помещениях общего пользования
- 87. Замена окон в помещениях общего пользования
- 88. Утепление дверей в помещениях общего пользования
- 89. Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов

Лестницы

- 90. Ремонт металлических косоуров
- 91. Устранение повышенных прогибов площадок и маршей
- 92. Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток
- 93. Ремонт, замена перил
- 94. Окраска металлических элементов лестниц
- 95. Устройство, ремонт пандусов

Печи

- 96. Ликвидация неравномерного нагрева поверхностей
- 97. Ликвидация трещин в печах и трубах, щелей вокруг разделки и выпадения из нее кирпичей
- 98. Ремонт печей, в том числе топливной камеры, дымоходов, топочной арматуры
- 99. Перекладка печей

Теплоснабжение

- 100. Ремонт, замена котлов
- 101. Ремонт, модернизация внутридомовых тепловых сетей
- 102. Ремонт, промывка отопительных элементов
- 103. Ремонт, модернизация центральных и индивидуальных тепловых пунктов
- 104. Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения
- 105. Ремонт или замена неисправных приборов учета и регулирования
- 106. Ремонт элеваторного узла
- 107. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств

Горячее водоснабжение

- 108. Ремонт, замена внутридомовых сетей горячего водоснабжения
- 109. Ремонт, замена, проверка коллективных приборов учета
- 110. Ремонт бойлеров, котлов подготовки горячей воды
- 111. Теплоизоляция сетей горячего водоснабжения
- 112. Окраска сетей и устройств горячего водоснабжения

Газоснабжение

- 113. Ремонт сетей внутридомовых сетей газоснабжения
- 114. Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования
- 115. Ремонт газоиспользующего оборудования

Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование

- 116. Ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств
- 117. Ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего пользования
- 118. Ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования
- 119. Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей
- 120. Ремонт, замена этажных щитков и шкафов
- 121. Ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования
- 122. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования

Водопровод и водоотведение

- 123. Ремонт, замена внутридомовых сетей водоснабжения
- 124. Ремонт, замена внутридомовых сетей канализации
- 125. Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения
- 126. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования

Мусоропроводы

- 127. Ремонт загрузочных люков
- 128. Ремонт ствола мусоропровода

Лифты

- 129. Ремонт, замена кабины лифта
- 130. Ремонт дверей лифта
- 131. Ремонт, замена механического и иного оборудования

Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети

- 132. Ремонт, замена антенного оборудования
- 133. Ремонт, замена внутридомовых сетей радио, телефона, иных коммуникационных сетей

Объекты внешнего благоустройства

- 134. Ремонт объектов внешнего благоустройства
- 135. Строительство объектов внешнего благоустройства

Прочие работы

- 136. Проведение энергоаудита здания

Форма

**Типовая форма
договора между органом управления объединения собственников
имущества с субъектами сервисной деятельности**

г. _____ «__» _____ 20__ г.

Объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома _____ (название жилищного комплекса и фактическое его местонахождение (полный почтовый адрес)), именуемое в дальнейшем «ОСИ», в лице Председателя ОСИ многоквартирного жилого дома _____ (ФИО), действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ (наименование организации), именуемое в дальнейшем «Субъект сервисной деятельности» в лице _____ (ФИО), действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) содержания многоквартирного жилого дома, являющегося объектом кондоминиума, _____ (название жилищного комплекса и фактическое его местонахождение (полный почтовый адрес)) (далее – МЖД) и пришли к соглашению о нижеследующем.

6. Предмет договора

6.1. Настоящий Договор заключен в целях качественной организации и планирования содержания **общего имущества МЖД.**

6.2. ОСИ на основании решения **собрания собственников квартир и нежилых помещений МЖД, участников объединения собственников имущества** о _____ № _____ от «__» _____ 20__ года передает Субъекту сервисной деятельности функции содержания общего имущества МЖД _____ (название жилищного комплекса и фактическое его местонахождение (полный почтовый адрес)) в соответствии с приложением № 1 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью (в перечне указываются виды работ), а Субъект сервисной деятельности обязуется осуществлять **организационные и технические мероприятия** по качественному содержанию общего имущества данного МЖД в интересах собственников квартир и нежилых помещений.

6.3. Передача на содержание общего имущества МЖД, указанного в пункте 1.1. Договора, не влечет перехода права собственности на него от собственников квартир и нежилых помещений данного МЖД к Субъекту сервисной деятельности.

6.4. Передача МЖД на содержание сопровождается предоставлением ОСИ для Субъекта сервисной деятельности информации, включающей:

4) общую характеристику, состав передаваемого на содержание общего имущества МЖД, включая перечень инженерного оборудования и данные о площадях территории, прилегающей к МЖД;

5) техническое состояние каждого из передаваемых объектов общего имущества МЖД, территории прилегающей к МЖД, инженерного оборудования и сетей в границах эксплуатационной ответственности, отражающихся в акте оценки технического состояния общего имущества МЖД;

6) количественные характеристики потребляемых коммунальных услуг для МЖД (общедомовые нужды), фиксируемые на момент передачи.

7. Стоимость Договора и порядок расчетов

7.1. ОСИ направляет средства с текущего счета ОСК на проведение мероприятий по содержанию МЖД.

Услуги Субъекта сервисной деятельности предоставляются по фактическому наличию на текущем счете достаточных для их оказания денежных средств.

При этом ОСИ и Субъект сервисной деятельности принимаются исчерпывающие меры по недопущению образования долгосрочной дебиторской задолженности собственников квартир и нежилых помещений.

Для этих целей количество выполненных работ, предусмотренных планом (планами) работ могут корректироваться по соглашению Сторон.

7.2. Имущественные права, приобретенные в результате действий Субъекта сервисной деятельности, включаются в состав общего имущества МЖД, переданного на содержание.

8. Права и обязанности Сторон Договора

8.1. ОСИ представляет интересы собственников квартир и нежилых помещений данного МЖД и является органом **управления (контроля)** за качественным выполнением работ Субъектом сервисной деятельности для собственников квартир и нежилых помещений по содержанию **общего имущества** данного МЖД.

8.2. Полную ответственность за качественное выполнение **организационных и технических мероприятий** по содержанию общего имущества МЖД по настоящему Договору несет Субъект сервисной деятельности, за исключением компетенции ОСИ, предоставленной в рамках Договора.

8.3. ОСИ имеет право:

6) требовать от Субъекта сервисной деятельности качественного выполнения **организационных и технических мероприятий** по содержанию общего имущества МЖД в соответствии с условиями настоящего Договора;

7) требовать от собственника квартир и нежилых помещений возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества;

8) использовать денежные средства, находящиеся на текущем счете ОСИ, в соответствии с их целевым назначением;

9) выступать в роли заказчика и на конкурсной основе выбирать субъекты сервисной деятельности для обслуживания и эксплуатации МЖД;

10) получать полную информацию и отчет о деятельности по содержанию общего имущества **МЖД**.

8.4. Обязанности ОСИ:

15) контролирует **организационные и технические мероприятия** по содержанию **общего имущества** данного МЖД;

16) оплачивает Субъекту сервисной деятельности услуги, установленные в приложении к настоящему Договору, согласно выставленному счету в срок до ___ числа месяца, следующего за расчетным;

17) содействует сохранности и безопасной эксплуатации общего имущества и помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;

18) осуществляет контроль за поступлением **ежемесячных взносов (сумму в размере 0,02-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади принадлежащей собственнику квартиры или нежилого помещения) собственников квартир и нежилых помещений перечисленных на сберегательный счет ОСИ или простого товарищества, открытый в одном из жилищных строительных сберегательных банков для накопления средств на проведение капитального ремонта общего имущества МЖД;**

19) осуществляет контроль за расходом ежемесячных взносов, поступающих от собственников квартир и нежилых помещений МЖД, а также иных денежных средств, связанных с общим имуществом МЖД;

20) рассматривает жалобы и обращения собственников квартир и нежилых помещений МЖД и организует их оперативное решение, в случае необходимости – инициирует оперативную постановку данных вопросов перед Субъектом сервисной деятельности;

21) организует ведение разъяснительной работы с собственниками квартир и нежилых помещений МЖД;

22) обеспечить для всех собственников квартир и нежилых помещений, во всех доступных для обозрения местах, размещение на стендах информации об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих содержание и ремонт помещения, а

также общего имущества, а также об организациях – поставщиках коммунальных услуг;

23) организует мониторинг и ведение реестра собственников квартир и нежилых помещений МЖД, имеющих просроченную дебиторскую задолженность по ежемесячным взносам;

24) обеспечивает ведение перечня общего имущества ограниченного пользования МЖД (чердачные помещения, помещения цокольных, полуподвальных и подвальных этажей, земельный участок, здания и сооружения на земельном участке МЖД, конструктивные элементы здания (крыша, стены и т.д.) для размещения оборудования потенциального арендатора (антенны и т.д.), а также наружной рекламы и др.);

25) представлять собственникам квартир и нежилых помещений ежеквартально в письменной форме либо в форме электронного документа до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, отчет в котором отражены расходы, связанные с содержанием общего имущества МЖД;

26) заключает договоры о передаче в аренду общего имущества ограниченного пользования МЖД, обеспечивает их исполнение и направление доходов от аренды на нужды МЖД;

27) принимает акты выполненных работ от Субъекта сервисной деятельности;

28) осуществляет иные полномочия и функции в интересах МЖД.

8.5. Субъект сервисной деятельности имеет право:

4) заключать договоры с физическими и юридическими лицами на выполнение работ, услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

5) требовать возмещения убытков, понесенные им в результате нарушения ОСИ обязательств по платежам, и убытки, причиненные ОСИ из-за невыполнения условий настоящего Договора;

6) в случае возникновения аварийной ситуации в квартире или помещении, находящемся в собственности физических или юридических лиц, грозящей повреждением общего имущества МЖД (при отсутствии собственников квартир и нежилых помещений, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

8.6. Обязанности Субъекта сервисной деятельности:

5) качественно выполнять **организационные и технические** мероприятия согласно перечню работ по содержанию МЖД в соответствии с приложением 1 к настоящему Договору;

6) уведомлять орган управления ОСИ о предстоящем текущем ремонте общего имущества объекта кондоминиума, ремонте мест общего пользования в объекте кондоминиума, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей – за двое суток, кроме случаев возникновения аварийных ситуаций;

7) исполнять обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан в сфере жилищных отношений и настоящим Договором.

9. Ответственность Сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством и **Кодексом Республики Казахстан «Об административных правонарушениях»**.

9.2. В случае ненадлежащего содержания имущества ОСИ может предъявить в суде требование о прекращении настоящего Договора и возмещении убытков. При этом Субъект сервисной деятельности предполагается виновной в ненадлежащем исполнении обязанностей, если не докажет, что приняла все зависящие от нее меры для надлежащего исполнения обязанностей по Договору.

10. Форс-мажор

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы: наводнений, пожаров, землетрясений, стихийных бедствий, блокад, забастовок, военных действий, террористических актов и иных подобных обстоятельств, которые стороны не могли предвидеть и которые непосредственно повлияли на исполнение Договора. Сроки исполнения обязательств Стороной, подвергшейся влиянию обстоятельств непреодолимой силы, передвигаются на период действия таких обстоятельств.

10.2. Сторона, для которой станет невозможным исполнение своих обязательств по Договору, незамедлительно обязана уведомить другую Сторону о начале и прекращении обстоятельств, указанных в пункте 5.1. Договора.

10.3. В случае, если обстоятельства, указанные в пункте 5.1. настоящего Договора, будут длиться более 1 (одного) месяца, то Стороны имеют право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору. При этом Субъект сервисной деятельности обязана вернуть ОСИ переданное на содержание общее имущество **МЖД** на основании соответствующего акта приема-передачи имущества.

7. Порядок разрешения споров

6.3. В случае возникновения разногласий в процессе исполнения обязательств по Договору, Стороны обязаны предпринять все необходимые

меры для их урегулирования во внесудебном порядке.

6.4. В случае, если Стороны не пришли к соглашению, споры рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

10. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Все изменения и дополнения в настоящий Договор совершаются в письменном виде и заверяются обеими Сторонами;

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению обеих Сторон при наличии к тому оснований, которые Стороны сочтут достаточными для расторжения Договора.

10.3. Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон только при существенном нарушении условий Договора одной из сторон или в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством.

10.4. Нарушение условий Договора признается существенным, когда одна из Сторон его допустила действие (или бездействие), которое влечет для другой Стороны такой ущерб, что дальнейшее действие Договора теряет смысл, поскольку эта Сторона в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении Договора.

10.5. Последствия расторжения настоящего Договора определяются взаимным соглашением Сторон или судом по требованию любой из Сторон Договора.

10.6. При отказе одной из Сторон от настоящего Договора другая Сторона должна быть уведомлена об этом за один месяц до прекращения Договора, если Стороны не придут к соглашению о прекращении Договора в более короткий срок после уведомления.

11. Прочие условия

11.1. Сделка, совершенная Субъектом сервисной деятельности с нарушением установленных для нее ограничений, признается действительной, если участвующие в такой сделке третьи лица не знали и не должны были знать о таких ограничениях. В этом случае Субъект сервисной деятельности несет ответственность перед ОСИ в соответствии с Договором и законодательными актами.

11.2. Обязательства по сделке, совершенной Субъектом сервисной деятельности с превышением предоставленных ей полномочий или с нарушением установленных для нее ограничений, несет Субъект сервисной деятельности за счет своего имущества.

11.3. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами и действует в течение 3-х (трех) лет и прекращает свое действие _____ 20__ года.

Прекращение (окончание) срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны Договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

11.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении действия настоящего Договора по истечении трехлетнего срока с момента его заключения действие Договора считается продленным на тех же условиях.

11.5. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

11.6. Договор составлен в четырех экземплярах: по два экземпляра на государственном и русском языке для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

12. Места нахождения и реквизиты Сторон

**Перечень услуг по техническому обслуживанию
и содержанию общего имущества МЖД**

2. Санитарное содержание дома:

- 2.1. Уборка лестничных пролетов, площадок и холлов.
 - 2.1.1. Подметание и влажная уборка 1 этажа – ежедневно;
 - 2.1.2. Влажная уборка с верхнего этажа до 1 этажа – 3 раза в неделю.
- 2.2. Уборка лифтов
 - 2.2.1. Подметание и влажная уборка – ежедневно, за исключением выходных и праздничных дней.
- 2.3. Уборка прилегающей к дому территории:
 - 1.3.1. Подметание – ежедневно, за исключением выходных и праздничных дней;
 - 1.3.2. Полив (в летний период), периодически за исключением выходных и праздничных дней;
 - 1.3.3. Очистка снега (в зимний период) – по мере выпадения снега;
 - 1.3.4. Скол наледи (в зимний период) – по мере образования наледи;
 - 1.3.5. Посыпание дорожек песком, солью (в зимнее время) - по мере выпадения снега и образования наледи;
 - 1.3.6. Уборка детской площадки – ежедневно;
 - 1.3.7. Уборка, дератизация, дезинфекция, дезинсекция площадок, расположенных под контейнерными площадками.

2. Озеленение и благоустройство прилегающей к дому территории.

- 2.1. Уход за зелеными насаждениями;
- 2.2. Посев многолетних трав и ежегодный их посев;
- 2.3. Полив и удобрение зеленых насаждений – по мере необходимости.

3. Техническое обслуживание общедомовых систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в пределах границы раздела.

- 3.1. Подготовка элеваторных узлов к зимнему периоду, промывка систем отопления, ревизия запорной арматуры, замена задвижек, вентиляей;
- 3.2. Чистка канализационных стояков в пределах границы раздела;
- 3.3. Снятие показаний общедомовых приборов электро-, тепловой энергии, водоснабжения;
- 3.4. Обслуживание систем энергоснабжения (замена лампочек, выключателей) в местах общего пользования;
- 3.5. Ликвидация аварийных ситуаций в пределах границы раздела;
- 3.6. Обеспечение бесперебойного снабжения электроэнергией, теплом, холодным и горячим водоснабжением (кроме случаев, когда отключение производится по вине или инициативе поставщиков услуг).

4. Иные мероприятия:

- 4.1. Выполнение профилактического осмотра конструкций дома и инженерного оборудования;
- 4.2. Очистка вентиляционных шахт и каналов;
- 4.3. Замена и ремонт дверных ручек в местах общего пользования, перил и других элементов лестниц;

- 4.4. Ремонт отмосток, покраска заборов, скамеек и других малых архитектурных форм;
- 4.5. Замена осветительных ламп, выключателей;
- 4.6. Штукатурно-малярные работы в местах общего пользования.

общего имущества в МЖД, по обеспечению жителей дома (ов) коммунальными услугами, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МЖД.

2.2. За выполнение указанного поручения ОСИ выплачивает Управляющей компаний вознаграждение в соответствии с условиями настоящего договора.

2.3. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых ОСИ, приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников квартир и нежилых помещений в МЖД, предоставляемых ОСИ, приведен в Приложении № 3 к настоящему договору.

3. Обязанности Сторон

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в МЖД в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях МЖД.

3.2. Обязанности ОСИ:

3.2.1. Использовать общее имущество в МЖД в соответствии с его назначением.

3.2.2. Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников квартир и нежилых помещений, оплачивать предоставленные по настоящему договору работы (услуги). Возмещать Управляющей компаний расходы, связанные с исполнением настоящего договора.

3.2.3. Обеспечивать доступ в квартиры и нежилые помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей компаний и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.4. Незамедлительно сообщать Управляющей компаний об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.5. В течение пяти календарных дней уведомлять Управляющую компанию о выселении и вселении граждан в квартиры путем подачи письменного уведомления об этом.

3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.7. Ежемесячно своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и предоставлять их Управляющей компаний в срок до _____ числа месяца, следующего за отчетным, или в заранее согласованное с Управляющей компанией время обеспечить допуск для снятия показаний представителям Управляющей компаний.

3.2.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, 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.

3.2.9. Сообщать об имеющихся возражениях по представленному Управляющей компанией отчету о выполнении поручения по условиям настоящего договора в течение _____ дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым.

3.2.10. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей компаний:

3.3.1. Управлять МЖД в соответствии с условиями настоящего договора.

3.3.2. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных приказом Министра по инвестициям и развитию Рспублики Казахстан от __.__.20__ г. № __.

3.3.3. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МЖД в соответствии с Правилами содержания общего имущества объекта кондоминиума утвержденных приказом Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от «__» _____ 201__ года № _____:

- проводить выбор подрядных организаций (специализированных сервисных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

- контролировать исполнение договорных обязательств специализированными сервисными организациями;

- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам;

- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения специализированными сервисными организациями договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

- подготавливать и представлять ОСИ предложения о проведении капитального ремонта МЖД: перечень, сроки его проведения, смета на проведение работ, размер платежа за капитальный ремонт для каждого собственника квартиры и нежилого помещения, переселение собственников

и нанимателей квартир и нежилого помещения из подлежащего капитальному ремонту квартир и нежилого помещения на время капитального ремонта, если работы по ремонту не могут быть проведены без выселения;

- осуществлять подготовку МЖД к сезонной эксплуатации;
- обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание

МЖД;

- предварительно письменно уведомлять собственников квартир и нежилых помещений, нанимателей жилых квартир по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри квартир и нежилых помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

- проводить в установленные сроки технические осмотры МЖД и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния МЖД (Приложение № 1).

3.3.4. Представлять интересы ОСИ, связанные с управлением и содержанием МЖД, в государственных органах и других организациях.

3.3.5. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в МЖД.

3.3.6. По требованию ОСИ знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.

3.3.7. Обеспечивать ОСИ информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в МЖД, об организациях- поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.

3.3.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МЖД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.3.9. Производить сбор, перерасчет платежей за жилищно-эксплуатационные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате собственникам квартир и нежилых помещений, нанимателям жилых квартир по договорам социального или коммерческого найма квартир счета в срок до _____ числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.10. Перечислять сервисным организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.3.11. Информировать ОСИ в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.3.12. Ежегодно знакомить собственников квартир и нежилых помещений со сметой доходов и расходов на их общем собрании за 10 рабочих дней до установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

3.3.13. Рассматривать обращения собственников квартир и нежилых помещений, нанимателей жилых квартир по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, проживающих в МЖД, и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.14. Представлять на общем собрании собственников квартир и нежилых помещений отчеты о выполнении настоящего договора в соответствии со статьей 50-2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

3.3.15. Управляющая компания за тридцать дней до прекращения настоящего договора обязана передать техническую документацию на МЖД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей компаний, ОСИ.

3.3.16. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Права Сторон

4.1. ОСИ имеет право:

4.1.1. Своевременно получать качественные жилищно-эксплуатационные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

4.1.2. Требовать перерасчета платежей за жилищно-эксплуатационные и коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

4.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компанией.

4.1.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в МЖД, об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей компанией в целях реализации настоящего договора.

4.1.6. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников квартир и нежилых помещений в МЖД.

4.1.7. Сообщать Управляющей компаний об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение _____ дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

4.1.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МЖД, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.9. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей компании в государственные органы, местные исполнительные органы осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.10. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компанией по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Управляющей компании представления в течение пяти календарных дней письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего договора.

4.1.11. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно- коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

4.1.13. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего договора или его расторжении на общем собрании собственников квартир и нежилых помещений в порядке, установленном законодательством.

4.1.14. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в МЖД, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая компания имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения ОСИ обязательств по настоящему договору.

4.2.3. Требовать от ОСИ возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в МЖД.

4.2.4. На условиях, определенных общим собранием собственников квартир и нежилых помещений в МЖД, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.5. По решению общего собрания собственников квартир и нежилых помещений в МЖД сдавать в аренду жилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание МЖД, развитие хозяйства, связанного с содержанием МЖД.

4.2.6. Вносить предложения общему собранию собственников квартир

и нежилых помещений о размере взносов на содержание и ремонт общего имущества в МЖД.

4.2.7. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.9. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников квартир и нежилых помещений в МЖД.

4.2.10. В случае непредставления ОСИ до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в квартирах и нежилых помещениях производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ОСИ сведений о показаниях приборов учета.

4.2.11. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия предоставленных данных проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

4.2.13. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

4.2.14. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях» и Кодексом Республики Казахстан «Об административных правонарушениях» и настоящим договором.

5.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору ОСИ выплачивает Управляющей компании пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Национального банка Республики Казахстан, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Управляющая компания обязана возместить ущерб, причиненный общему имуществу МЖД в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

6. Порядок расчетов

6.1. Цена договора определяется как сумма платы за квартиру и

нежилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренные Приложениями 2, 3 к настоящему договору, и дополнительные услуги.

6.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника квартир и нежилого помещения в МЖД включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МЖД, содержание, текущей и капитальный ремонт общего имущества в МЖД;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

6.3. Размер взносов за содержание и ремонт общего имущества в МЖД определяется на общем собрании собственников квартир и нежилых помещений в МЖД и устанавливается на срок не менее одного года.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых местными исполнительными органами, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых субъектами естественных монополий в порядке, установленном Правительством Республики Казахстан.

6.5. Собственники квартир и нежилых помещений, наниматели квартир по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений вносят плату на расчетный счет Управляющей компании.

6.6. Оплата производится на основании платежных документов (акта выполненных работ), представленных Управляющей компанией не позднее _____ числа месяца, следующего за расчетным.

6.7. Неиспользование собственниками квартир и нежилых помещений не является основанием невнесения взносов на содержание общего имущества МЖД и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан с Правилами предоставления коммунальных услуг.

7. Контроль за деятельностью Управляющей организации

7.1. Контроль ОСИ за деятельностью Управляющей компании осуществляется в следующих формах:

7.1.1. Представление по итогам технических осмотров МЖД Управляющей компанией ОСИ информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

7.1.2. Контроль за целевым использованием Управляющей компанией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от собственников квартир и нежилых помещений, нанимателей

квартир по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений.

7.1.3. Отчет Управляющей компании о выполнении условий настоящего договора, предоставляемый в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников квартир и нежилых помещений в МЖД.

7.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей компании по настоящему договору осуществляется Председателем ОСИ, Правлением ОСИ, ревизионной комиссией, собственниками квартир и нежилых помещений.

7.3. Оценка качества работы Управляющей компании осуществляется на основе следующих критериев:

7.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

7.3.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

7.3.3. Осуществление Управляющей компанией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг.

7.3.4. Снижение количества жалоб на качество управления и содержания общего имущества МЖД, а также предоставления коммунальных услуг, условий проживания в многоквартирном доме.

7.3.5. Уровень сбора платежей за управление и содержание общего имущества МЖД, коммунальные услуги, прочих платежей.

7.3.6. Своевременность и регулярность представляемых ОСИ планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.

7.4. Недостатки, выявленные собственниками квартир и нежилых помещений или правлением, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей компании.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения председателя или правления ОСИ по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей компанией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим договором, разрешаются путем переговоров.

8.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

9. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

9.2. Настоящий договор заключен на срок _____.

9.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

9.4. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законом.

9.5. ОСИ в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МЖД на основании решения общего собрания собственников квартир и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, если Управляющая компания не выполняет условий настоящего договора.

9.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.2. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

11. Реквизиты и подписи Сторон

ОСИ

Управляющая компания

ОСИ

Управляющая компания

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным жилым
домом между ОСИ и Управляющей компанией

Акт
технического состояния многоквартирного жилого дома
№ _____, ул. _____

г. _____ « _____ » _____
20__ г.

Комиссия в составе представителей Управляющей компании _____ и председателя и (или) членов правления ОСИ « _____ » произвела обследование данного МЖД и установила следующее:

1. Состав общего имущества

Год постройки _____
Материал стен _____
Число этажей _____ Количество подъездов _____
Наличие подвала или полуподвала _____ кв.м
Мансарда _____ кв.м
Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс.тенге
Износ _____ тенге, или _____ %
Общая площадь помещений _____ кв.м
В том числе жилая _____ кв.м
Количество квартир _____, комнат _____
Количество собственников жилых помещений _____
Количество нанимателей жилых помещений _____
Торговые помещения _____ кв.м, производственные _____ кв.м
Учреждения _____ кв.м, склады _____ кв.м
Гаражи _____ кв.м, встроенные _____ кв.м
Прочие _____ кв.м
Подсобные постройки:

Количество собственников нежилых помещений _____
Общее количество потребителей _____

Дом оборудован _____
 (горячим и холодным водоснабжением; центральным,

 печным, местным отоплением; электроснабжением установленной

 максимальной мощностью - ____ кВт; мусоропроводом; лифтом и т.д.)

2. Конструкции (результат осмотра)

Наименование элементов общего имущества	Оценка технического состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый обслуживающей организацией или собственниками помещений за их счет)
1. Кровля		
2. Фасад		
3. Инженерное оборудование		
4. Фундаменты		
В том числе :		
Балконы		
Карнизы		
Водоотводящие устройства		
Перекрытия		
Полы		
Окна		
Двери		
Лестничные марши		
Печи и очаги		
Благоустройство :		
Отмостки и тротуары		
Покрытие дорожных территорий		
Заборы, ограды		

Ворота		
Зеленые насаждения		
...		
Инженерное оборудование		
Радиаторы		
Горячее водоснабжение		
Приборы		
Бойлеры		
Наличие транзитных трасс		
Водопровод		
Наличие повысительных насосов		
Канализация		
Приборы		
Наличие внутридомовой ливневой канализации		
Электрооборудование		
Осветительные точки		
Электродвигатели		
Лифты		
...		

Строение находится в _____ состоянии
и/или нуждается в _____

Представитель
Управляющей компании

Председатель ОСИ (Правление)

**Перечень
и качество коммунальных услуг**

Отопление и горячая вода

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного местным исполнительным органом. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 до 10°C, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона при условии утепления квартиры должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах - не ниже +20°C. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C.

Давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 0,1 МПа (1 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.

Горячая вода поставляется круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ - в соответствии с требованиями законодательства.

Температура горячей воды должна быть не менее 60°C - для открытых систем центрального теплоснабжения, не менее 50°C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C - для любых систем теплоснабжения.

Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 23.00 до 6.00

часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) - не более чем на 3°C.

Поставщик тепла и горячей воды:

Адрес:

Холодная вода и водоотведение

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,06 МПа (0,6 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

Поставщик холодной воды и ответственный за транспортировку сточной жидкости:

Адрес:

Электроэнергия

Электроэнергия поставляется круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частотой переменного тока 50 Гц. Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается.

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания.

Поставщик электроэнергии:

Адрес:

**Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме**

Вид работ	Периодичность
I. Содержание помещений общего пользования	
1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования	___ раз(а) в неделю
2. Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	___ раз(а) в неделю
3. Очистка и влажная уборка мусорных камер	___ раз(а) в неделю
4. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	___ раз(а) в месяц
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
5. Подметание земельного участка в летний период	___ раз(а) в неделю
6. Уборка мусора с газона, очистка урн	___ раз(а) в неделю
7. Уборка мусора на контейнерных площадках	___ раз(а) в неделю
8. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	___ раз(а) в неделю
9. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее _____ часов после начала снегопада
10. Вывоз твердых бытовых отходов	___ раз(а) в неделю
III. Подготовка многоквартирного жилого дома к сезонной эксплуатации	
11. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	___ раз(а) в год
12. Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	___ раз(а) в год
13. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости в течение _____ (период устранения неисправности)
14. Ремонт, регулировка, промывка, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния	___ раз(а) в год

и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
15. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств:	
Проверка исправности канализационных вытяжек	___ раз(а) в год
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	___ раз(а) в год
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	___ раз(а) в год
16. Аварийное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения
17. Дератизация	___ раз(а) в год
18. Дезинсекция	___ раз(а) в год

**Перечень
дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме**

1. Дополнительные услуги по содержанию общего имущества

Вид работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабинах лифта и их влажная уборка	___ раз(а) в неделю
2. Очистка и влажная уборка мусорных камер	___ раз(а) в неделю
3. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	___ раз(а) в месяц
4. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	___ раз(а) в год
5. Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	___ раз(а) в год
6. Уборка чердачного и подвального помещений	___ раз(а) в год
7. Подготовка зданий к праздникам	___ раз(а) в год
8. Очистка и помывка фасадов зданий	
9. Обработка фасадов гидрофобными или другими специальными растворами	

II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
10. Подметание земельного участка в летний период	___ раз(а) в неделю
11. Полив тротуаров	
12. Уборка мусора с газона, очистка урн	___ раз(а) в неделю
13. Уборка мусора на контейнерных площадках	___ раз(а) в неделю
14. Полив газонов	___ раз(а) в год
15. Стрижка газонов	___ раз(а) в год
16. Подрезка деревьев и кустов	___ раз(а) в год
17. Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	
18. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	___ раз(а) в неделю
19. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее _____ часов после начала снегопада
20. Ликвидация наледи	
21. Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	
III. Услуги по вывозу бытовых отходов и содержанию лифта	
22. Вывоз твердых бытовых отходов	___ раз(а) в неделю
23. Вывоз крупногабаритного мусора	
IV. Подготовка многоквартирного жилого дома к сезонной эксплуатации	
24. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	___ раз(а) в год
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
25. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств: Прочистка канализационного лежака	___ раз(а) в год
Проверка исправности канализационных вытяжек	___ раз(а) в год
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	___ раз(а) в год
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	___ раз(а) в год
26. Регулировка и наладка систем отопления	
27. Проверка и ремонт коллективных приборов учета	Кол-во и тип приборов, требующих

	проведения проверки или ремонта ____ шт.
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения	
28. Устранение аварии	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение ____ минут, на системах канализации в течение ____ минут, на системах энергоснабжения в течение ____ минут после получения заявки диспетчером
29. Выполнение заявок населения:	
Протечка кровли	____ сутки (ок)
Нарушение водоотвода	____ суток
Замена разбитого стекла	____ сутки (ок)
Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования	____ суток
Неисправность электрической проводки оборудования	____ часов
Неисправность лифта	____ часов с момента получения заявки
VII. Прочие услуги	
30. Дератизация	____ раз (а) в год
31. Дезинсекция	____ раз (а) в год
32. Обслуживание сетей радиовещания	
33. Обслуживание антенного хозяйства	
34. Предоставление услуг телекоммуникаций	
35. Иные услуги	

2. Дополнительные работы по ремонту общего имущества

Фундаменты

1. Устранение повреждений фундаментов
2. Осушение
3. Устранение замачивания грунта под фундаментом
4. Ремонт внутридомовых и наружных дренажей
5. Устранение осадок фундаментов
6. Устранение причин деформации фундаментов
7. Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала
8. Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента

9. Восстановление (ремонт) прямиков
10. Восстановление (ремонт) отмостков
11. Восстановление (ремонт) гидроизоляции
12. Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты

Каменные, кирпичные, железобетонные стены

13. Устранение повреждений стен, в том числе в подвалах и чердаках
14. Восстановление теплозащиты стен
15. Модернизация теплоизоляции стен
16. Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен
17. Восстановление или модернизация звукоизоляции стен и перегородок
18. Восстановление несущей способности стен
19. Устранение деформации стен и перегородок
20. Восстановление креплений выступающих деталей фасада, включая лепные украшения
21. Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя
22. Восстановление (ремонт) облицовки плиткой
23. Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов
24. Окраска фасадов
25. Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры
26. Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен
27. Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.)
28. Защита стальных элементов от коррозии
29. Окраска стен помещений общего пользования

Деревянные стены

30. Устранение крена, просадок, выпучивания стен
31. Обработка стен от гниения, поражения домовыми грибами, дереворазрушающими насекомыми
32. Восстановление (ремонт) стен, поврежденных гниением, домовыми грибами, дереворазрушающими насекомыми
33. Ликвидация просадки засыпки в каркасных стенах
34. Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен
35. Устранение (ремонт) разрушений штукатурки и обшивки
36. Восстановление и модернизация теплозащиты стен
37. Уплотнение стыков с установкой нащельников, конопаткой пазов между венцами, заделкой щелей и трещин
38. Окраска деревянных нештукатуренных зданий паропроницаемыми красками или составами для усиления пожаробезопасности и защиты от грибка и гниения
39. Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен
40. Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.)
41. Защита стальных элементов от коррозии
42. Окраска стен помещений общего пользования

Балконы, козырьки, лоджии и эркеры

- 43. Ремонт несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров
- 44. Восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков и эркеров
- 45. Восстановление (ремонт), модернизация гидроизоляции балконов, лоджий, козырьков и эркеров
- 46. Восстановление (ремонт) ограждений балконов и лоджий
- 47. Окраска ограждений балконов и лоджий, конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров

Перекрытия

- 48. Устранение повреждений перекрытий
- 49. Восстановление теплотехнических свойств
- 50. Восстановление акустических свойств перекрытий
- 51. Восстановление водоизоляционных свойств перекрытий (перекрытия в санитарных узлах)
- 52. Восстановление теплогидроизоляции примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов
- 53. Ремонт перекрытий, пораженных древесными домовыми грибами и/или дереворазрушающими насекомыми
- 54. Усиление перекрытий
- 55. Устранение сверхнормативных прогибов перекрытий
- 56. Устранение смещения несущих конструкций
- 57. Заделка неплотностей вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия

Полы

- 58. Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома
- 59. Восстановление защитноотделочного покрытия пола
- 60. Окраска деревянных полов
- 61. Ремонт полов

Перегородки

- 62. Восстановление (ремонт), модернизация звукоизоляционных свойств перегородок
- 63. Восстановление (ремонт), модернизация огнезащитных свойств перегородок
- 64. Восстановление (ремонт), модернизация влагозащитных свойств перегородок
- 65. Устранение повреждений перегородок, ликвидация излишнего наклона или выпучивания перегородок
- 66. Восстановление облицовки перегородок
- 67. Окраска перегородок

Крыши

68. Устранение протечек кровли
69. Ремонт, модернизация кровли
70. Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования)
71. Окраска металлической кровли
72. Покрытие мягких кровель защитными мастиками
73. Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше и в чердачных помещениях
74. Ремонт, восстановление, модернизация оборудования, установленного на крыше
75. Ремонт, установка радио- и телевизионных антенн
76. Восстановление (ремонт) продухов вентиляции
77. Восстановление (ремонт) дымовых и вентиляционных труб
78. Восстановление (ремонт) дефлекторов
79. Восстановление (ремонт) выходов на крышу
80. Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д.
81. Восстановление (ремонт) систем водоотвода
82. Ремонт примыканий и заделка стыков
83. Ремонт, утепление дверей с лестничных площадок на чердак

Окна, двери, световые фонари

84. Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования
85. Восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования
86. Замена дверей в помещениях общего пользования
87. Замена окон в помещениях общего пользования
88. Утепление дверей в помещениях общего пользования
89. Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов

Лестницы

90. Ремонт металлических косоуров
91. Устранение повышенных прогибов площадок и маршей
92. Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток
93. Ремонт, замена перил
94. Окраска металлических элементов лестниц
95. Устройство, ремонт пандусов

Печи

96. Ликвидация неравномерного нагрева поверхностей
97. Ликвидация трещин в печах и трубах, щелей вокруг разделки и выпадения из нее кирпичей
98. Ремонт печей, в том числе топливной камеры, дымоходов, топочной арматуры
99. Перекладка печей

Теплоснабжение

100. Ремонт, замена котлов
101. Ремонт, модернизация внутридомовых тепловых сетей
102. Ремонт, промывка отопительных элементов
103. Ремонт, модернизация центральных и индивидуальных тепловых

пунктов

- 104. Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения
- 105. Ремонт или замена неисправных приборов учета и регулирования
- 106. Ремонт элеваторного узла
- 107. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств

Горячее водоснабжение

- 108. Ремонт, замена внутридомовых сетей горячего водоснабжения
- 109. Ремонт, замена, проверка коллективных приборов учета
- 110. Ремонт бойлеров, котлов подготовки горячей воды
- 111. Теплоизоляция сетей горячего водоснабжения
- 112. Окраска сетей и устройств горячего водоснабжения

Газоснабжение

- 113. Ремонт сетей внутридомовых сетей газоснабжения
- 114. Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования
- 115. Ремонт газоиспользующего оборудования

Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование

- 116. Ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств
- 117. Ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего пользования
- 118. Ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования
- 119. Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей
- 120. Ремонт, замена этажных щитков и шкафов
- 121. Ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования
- 122. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования

Водопровод и водоотведение

- 123. Ремонт, замена внутридомовых сетей водоснабжения
- 124. Ремонт, замена внутридомовых сетей канализации
- 125. Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения
- 126. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования

Мусоропроводы

- 127. Ремонт загрузочных люков
- 128. Ремонт ствола мусоропровода

Лифты

- 129. Ремонт, замена кабины лифта

130. Ремонт дверей лифта

131. Ремонт, замена механического и иного оборудования

Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети

132. Ремонт, замена антенного оборудования

133. Ремонт, замена внутридомовых сетей радио, телефона, иных коммуникационных сетей

Объекты внешнего благоустройства

134. Ремонт объектов внешнего благоустройства

135. Строительство объектов внешнего благоустройства

Прочие работы

136. Проведение энергоаудита здания

Форма

**Типовой контракт с наёмным физическим лицом, как органом
управления объединения собственников имущества**

г. _____

«__» _____ 20__ года

Объединение собственников имущества, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и гражданин Республики Казахстан _____, удостоверение личности № _____ выдано _____ года, ИИН _____, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор возмездного оказания услуг (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Настоящий Договор заключен в целях эффективной организации и планирования управления многоквартирного жилого дома (далее - МЖД).

1.2. Передача на управление общего имущества МЖД, указанного в пункте 1.1. Договора, не влечет перехода права собственности на него от собственников помещений (квартир) данного МЖД к Исполнителю.

1.3. Передача МЖД в управление сопровождается предоставлением ОСИ МЖД для Исполнителя информации, включающей:

7) общую характеристику, состав передаваемого в управление общего имущества МЖД, включая перечень инженерного оборудования и данные о площадях территории, прилегающей к МЖД;

8) техническое состояние каждого из передаваемых объектов общего имущества МЖД, территории прилегающей к МЖД, инженерного оборудования и сетей в границах эксплуатационной ответственности, отражающихся в акте оценки технического состояния общего имущества МЖД;

9) количественные характеристики потребляемых коммунальных услуг для каждого объекта общего имущества МЖД (общедомовые нужды), фиксируемые на момент передачи.

1.4. Исполнитель принимает на себя обязательство оказать Заказчику услуги по перечню и в объеме, указанном в Приложении №1 к

Договору, являющемуся неотъемлемой его частью (далее - Услуги), а Заказчик обязуется оплатить Услуги в соответствии с условиями Договора.

2. Цена Договора

2.1. Стоимость Услуг составляет _____ тенге, в том числе налоги, подлежащие удержанию у источника выплаты.

2.2. Оплата производится Заказчиком ежемесячно за фактически оказанные Услуги Исполнителем по Договору не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня подписания Акта приемки-сдачи оказанных Услуг по форме, указанной в Приложении № 2 к Договору, путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты Исполнителя, указанные в Договоре.

3. Срок оказания Услуг

3.1. Срок оказания Услуг по Договору с _____ по _____ 20__ года.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Заказчик обязуется:

1) принимать Услуги по Акту приемки-сдачи оказанных Услуг по форме, указанной в Приложении № 2 к Договору;

2) при необходимости создавать для Исполнителя условия, способствующие наиболее продуктивному и успешному оказанию Услуг в соответствии с принятыми обязательствами по Договору.

3) оплачивать Исполнителю услуги, установленные в приложении №1 к настоящему Договору, согласно выставленному в срок до ___ числа каждого месяца.

4.2. Заказчик имеет право:

11) требовать от Исполнителя качественного управления общим имуществом МЖД в соответствии с условиями настоящего Договора;

12) на односторонний отказ от исполнения Договора в случае, если Исполнитель не приступает к оказанию Услуг в установленный Договором срок, либо в случае, если Исполнитель не может выполнить какие-либо другие свои обязательства по Договору;

13) проверять ход и качество Услуг, выполняемых Исполнителем.

14) получать полную информацию и отчет о деятельности по управлению общим имуществом..

4.3. Исполнитель обязуется:

1) в период действия Договора осуществлять Услуги качественно, своевременно, в полном объеме, в соответствии с условиями Договора;

2) оказывать Услуги в соответствии с требованиями закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях»;

3) соблюдать режим экономичного расходования материалов, используемого при оказании Услуг по Договору;

4) своевременно представлять полный письменный отчет об оказанных Услугах, с приложением всех необходимых документов и материалов;

5) соблюдать при оказании Услуг по Договору правила техники безопасности, производственной санитарии, гигиены труда и противопожарной безопасности, а также иные требования, действующие на территории Заказчика;

6) в течение действия Договора и 5 (пяти) лет после прекращения (расторжения) Договора не разглашать каким-либо способом любые сведения (информацию, материалы, документы), ставшие ему известные во время оказания Услуг и предназначенные для служебного пользования;

7) если в период исполнения Договора Исполнитель в любой момент столкнулся с условиями, мешающими своевременному предоставлению Услуг, Исполнитель должен незамедлительно направить Заказчику письменное уведомление о факте, его предположительной длительности и причине (ах), представить подтверждающие документы о данном факте. При наступлении такого случая, Заказчик производит перерасчет по факту оказанных Услуг на основании Акта приемки-сдачи оказанных Услуг по форме указанной в Приложении № 2 к Договору.

4.4. Исполнитель вправе:

1) заключать договоры с физическими и юридическими лицами на выполнение работ, услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

2) требовать своевременной оплаты за предоставленные Заказчику услуги.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

5.2. Ненадлежащее исполнение обязательств по Договору является основанием для прекращения исполнения Заказчиком обязательств по Договору.

5.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, должна без промедления устранить эти нарушения.

5.4. В случае ненадлежащего исполнения Услуг в определенный Сторонами срок, Исполнитель оплачивает Заказчику неустойку в размере 10 % (десяти) процентов от стоимости оказанных Услуг.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение либо ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы: наводнений, пожаров, землетрясений, стихийных бедствий, блокад, забастовок, военных действий, террористических актов и иных подобных обстоятельств, которые Стороны не могли предвидеть и которые непосредственно повлияли на исполнение Договора. Сроки исполнения обязательств Стороной, подвергшейся влиянию обстоятельств непреодолимой силы, передвигаются на период действия таких обстоятельств.

6.2. Сторона, для которой станет невозможным исполнение своих обязательств по Договору, незамедлительно, но не позднее 3 (трех) дней, обязана уведомить другую Сторону о начале и прекращении обстоятельств, указанных в пункте 6.1. Договора, а также представляет подтверждающий документ.

6.3. Не уведомление лишает Сторону права ссылаться на любое вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.

7. Применимое право и порядок разрешения споров

7.1. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами, в том числе и по вопросам, не урегулированным настоящим Договором, но вытекающим из него, разрешаются непосредственно между Сторонами с максимальным учетом интересов друг друга.

7.2. В случае не достижения соглашения Сторонами, споры решаются в суде по месту нахождения Заказчика, в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор вступает в силу с даты подписания Сторонами и действует до _____ 20__ года, а в части взаиморасчетов до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

9. Прочие условия

9.2. Заказчик может в любое время расторгнуть Договор в силу нецелесообразности его дальнейшего выполнения, направив Исполнителю соответствующее письменное уведомление. В уведомлении должна быть указана причина расторжения Договора, должен оговариваться объем прекращенных договорных обязательств, а также дата вступления в силу расторжения Договора.

9.3. Любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке путем направления письменного уведомления

другой Стороне. В таком уведомлении должна быть указана дата расторжения Договора (далее - Дата Расторжения), при этом само уведомление об одностороннем расторжении должно быть получено другой Стороной не менее чем за 10 рабочих дней до даты Расторжения. Договор будет считаться расторгнутым с даты Расторжения, либо, если уведомление было получено менее чем за 10 рабочих дней до Даты Расторжения, по истечении 10 рабочих дней со дня получения другой Стороной письменного уведомления о намерении в одностороннем порядке расторгнуть Договор.

9.4. Заказчик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий Договора в случае изменения действующего законодательства, направив Исполнителю соответствующее письменное уведомление. В уведомлении должна быть указана причина отказа от исполнения условий Договора, обоснование, а также дата, с которой Договор считается расторгнутым.

9.5. Расторжение Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств и ответственности по Договору, возникших до момента расторжения Договора.

9.6. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

Заказчик:

Исполнитель:

БИН _____

Удостоверение личности

ИИК: _____

№ _____

Свидетельство по НДС: серия _____

выдано: _____ от

№ _____ от _____ г.

_____ 20__ г.

БИК: _____ **КБе:** _____

ИИН _____

Банк: _____

г. _____, _____

Юридический адрес: г. _____, р-он

Банковские реквизиты:

_____, ул. _____, д. _____

От имени Заказчика

Фамилия и инициалы

Фамилия и инициалы

МП

Перечень услуг

№ п/п	Наименование Услуг:
1	Подготовка материалов и организация проведения голосования участников ОСИ, по вопросам отнесенным к компетенции собрания ОСИ через ЕИС ЖФ И ЖКХ, а в случае отсутствия кондоминиума в ЕИС ЖФ и ЖКХ оформление протоколов собраний собственников квартир и нежилых помещений и листов голосования при проведении общего собрания или письменного опроса;
2	Размещение в ЕИС ЖФ и ЖКХ для собственников квартир и нежилых помещений информацию о всех принятых общим собранием собственников квартир и нежилых помещений решениях, а в случае отсутствия кондоминиума в ЕИС ЖФ и ЖКХ доводит эту информацию до участников ОСИ в письменном виде
3.	Организация выполнения решений собрания собственников квартир и нежилых помещений;
4.	
4.	Заключение и контроль исполнения договоров с субъектами сервисной деятельности;
5.	Представление интересов собственников квартир и нежилых помещений по вопросам общего имущества объекта кондоминиума;
6.	Иные функции, определенные законодательством Республики Казахстан.

Заказчик:

Исполнитель:

От имени работодателя

_____ **Фамилия и инициалы**
МП

_____ **Фамилия и инициалы**

АКТ
приемки-сдачи оказанных Услуг
за _____ 20__ года

Г. _____
20__ г.

«__» _____

Настоящий Акт составлен о том, что по Договору возмездного оказания услуг от «__» _____ 20__ г. № ____ Исполнитель оказал, а Заказчик принял следующие Услуги:

№ п/п	Наименование Услуги
1	
2	
3	
4	

Вышеперечисленные Услуги оказаны своевременно, претензий по объему и качеству не имеется/ имеется (*перечислить ниже*).

Заказчик:

Исполнитель:

От имени работодателя

_____ **Фамилия и инициалы**

_____ **Фамилия и инициалы**

Приложение 6
к приказу Министра
по инвестициям и развитию
Республики Казахстан
от «__» _____ 201_ года № ____

Форма

**Перечень утративших силу некоторых приказов Министерства
национальной экономики**

1. Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 242 «Об утверждении Типовой формы договора управления объектом кондоминиума» (зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан за № 10574, опубликован 3 июня 2015 года в информационно-правовой системе «Әділет»).