

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**  
по адресу: г. Щелково, Пролетарский проспект 9 корпус 1

г. Щелково

07 ноября 2012 г.

Граждане – собственники жилых и нежилых помещений, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и ООО «Жилсервис-А», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Строгановой Надежды Владимировны, действующей на основании Устава с другой стороны, вместе именуемые – Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома от 15.10.2012г. протокол № 5/1

1.2. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории и предоставление коммунальных услуг.

**2. Предмет договора**

2.1. Предметом Договора является выполнение Управляющей организацией по заданию Собственников за плату работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений (членам их семей, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление приведен в Приложении № 2 к Договору.

**3. Обязанности и права Сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с утвержденными в установленном порядке правилами, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) отопление.

Для этого от имени Собственников и за их счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков (водоотведение). Осуществлять контроль соблюдения условий договоров, за качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (обеспечение системой коллективного приема телевидения, радиоточкой, домофоном, охраной и др.) предусмотренные решением общего собрания Собственников и указанные в Приложении № 4 к настоящему Договору.

3.1.5. Принимать меры к устранению недостатков качества предоставляемых услуг в нормативные сроки, соответствующие нормам и правилам обслуживания жилищного фонда.

3.1.6. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам Собственников помещений, оперативно устранять аварии и выполнять заявки. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационном стенде дома и сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.7. Предоставлять Собственникам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, его технического состояния, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.8. Принимать участие в приемке индивидуальных (поквартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.9. Привлекать Собственников для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

3.1.10. Вести и хранить документацию, полученную от застройщика.

3.1.11. Вести и хранить документацию, отражающую состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.12. Ежегодно не позднее 30 мая представлять Собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет размещается на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.2.8. Ежемесячно до 25 числа представлять Управляющей организации в письменной форме сведения о показаниях приборов учета коммунальных ресурсов. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных (поквартирных) приборах учета.

3.2.9. Допускать в занимаемые жилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.10. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный действующим законодательством.

3.2.11. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников при его отсутствии в городе длительное время.

3.2.12. Не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией.

3.2.13. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

3.2.14. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.15. Нести ответственность за сохранность и целостность приборов учета и узлов учета, пломб на них, за нарушение схемы учета воды.

3.2.16. Нести бремя содержания принадлежащего помещения и части общего имущества многоквартирного дома с момента передачи помещения в рамках договора на приобретение жилого помещения, в соответствии с действующим законодательством.

### **3.3. Управляющая организация имеет право:**

3.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.3.2. Требовать от Собственников в полном объеме внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставленные коммунальные услуги.

3.3.3. Готовить предложения по установлению размеров платежей Собственников помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества и вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания Собственников, если указанная плата отличается от размера платы, установленного органами местного самоуправления.

3.3.4. Без предварительного уведомления потребителя приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.3.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору другим организациям.

3.3.6. Определять размер платежей за холодную и горячую воду, канализацию исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в следующих случаях:

- повреждение приборов учета по вине Собственников;

- нарушение пломб на приборах учета;

- не допуска Собственниками уполномоченных представителей Управляющей организации в помещение для проведения ремонта, технического обслуживания и контрольной проверки показаний индивидуальных приборов учета;

- манипулирования Собственниками показаниями индивидуальных приборов учета.

3.3.7. Требовать от Собственников внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета воды при возникновении сомнений в достоверности измерений.

3.3.8. Требовать от Собственников своевременной замены неработоспособных индивидуальных приборов учета.

3.3.9. В случае образования просроченной задолженности по оплате Собственниками коммунальных услуг, Управляющая организация вправе предоставлять имеющуюся у нее информацию о Собственниках третьим лицам.

### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения ее обязанностей по настоящему Договору, в том числе требовать получение услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу.

3.4.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы в случае неоказания услуг или невыполнения работ, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

- 4.13. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе.
- 4.14. Не использование помещений Собственниками не является основанием для невнесения платы за фактически оказываемые Управляющей организацией услуги и выполняемые работы.
- 4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном утвержденными Правительством РФ правилами.
- 4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления.
- 4.17. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счет Собственников.
- 4.18. Решение о проведении капитального ремонта принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти и местного самоуправления.
- 4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

#### **5. Ответственность Сторон**

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате неправомерных действий или бездействия Управляющей организации.
- 5.3. При нарушении сроков внесения ежемесячных платежей Собственники уплачивает пени в размере, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.
- 5.4. Собственники жилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации или специалистов организаций, имеющих право проведения работ, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками и членами их семей).

#### **6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения**

- 6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками или доверенными ими лицами в соответствии с их полномочиями, а также в случаях, предусмотренными действующим законодательством, уполномоченными надзорными органами.
- 6.2. Контроль осуществляется путем:
- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 30 рабочих дней с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ;
  - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
  - участия в осмотрах общего имущества, а также проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
  - участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
  - подачи в письменном виде жалоб, предложений, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
  - инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и бездействия Управляющей организации на обращение Собственников, с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.
- 6.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома, а также неправомерных действий Собственников, по требованию любой из сторон Договора составляется акт. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственниками за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также для возмещения причиненного Собственниками ущерба.
- 6.4. Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя (арендатора), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

#### **7. Договор и его действие**

- 7.1. Договор заключен на один год, вступает в силу с момента подписания его Сторонами.
- 7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## Состав общего имущества в многоквартирном доме

### I. Помещения общего пользования:

- подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли коридоры, проходы, эвакуационные пути;
- межэтажные лестничные клетки, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, лоджии, террасы, чердаки.

### II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции:

- стены и перегородки внутри подъездов и внутри помещений общего пользования;
- наружные стены и перегородки (перекрытия, крыши, двери, окна).

### III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:

- лифты и лифтовое оборудование;
- мусоропроводы;
- вентиляция и системы дымоудаления;
- водосточные трубы;
- сети электроснабжения мест общего пользования и лифтов, сети электроснабжения поквартирные до поквартирных приборов учета, электрические и водно-распределительные устройства, светильники в местах общего пользования;
- сети теплоснабжения, задвижки, вентили, краны в системах теплоснабжения, расположенные на чердаке и в техническом подполье, тепловые узлы;
- трубопроводы холодной и горячей воды, задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения, расположенные в технических помещениях;
- коллективные приборы учета, сигнализация;
- трубопроводы канализации до первого раструба в квартире;
- системы пожаротушения в местах общего пользования.

### Управляющая организация

Директор ООО «Жилсервис-А»



Н.В. Строганова

### Перечень работ(услуг) по содержанию и текущему ремонту

#### 1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду.

№ п/п	Системы	Составляющие	Перечень работ	Период выполнения
1.1	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровли от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30 см	Постоянно до 01.05. по мере необходимости
1.2	Придомовая территория		Рыхление снега, уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории	До 01.05.
1.3	Придомовая территория		Подрезка деревьев и кустарников, переработка и вывоз веток	Март, апрель, май
1.4	Придомовая территория		Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных площадок, скамеек, урн, бордюров.	Апрель-май
1.5	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами.	В период проведения весеннего месячника по благоустройству
1.6	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей водой, а также остановки и герметизации системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы водой после проведения гидравлических испытаний	После окончания отопительного периода
1.7	Инженерные коммуникации	Система организованного водоотвода	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	май
1.8	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмостки от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	По мере необходимости

2.10	Инженерные коммуникации	Система отопления ХВС, ГВС	Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе с ведением журнала. Промывка грязевиков	15.05-01.10 (1 раз в 3 года) Ежегодно
2.11	Инженерные коммуникации	Система организованного водоотвода	Ремонт системы организованного водоотвода (укрепление трубопроводов, устранение повреждения воронок, труб, зачеканка фасонных частей)	По необходимости 01.09
2.12	Строительные конструкции	Перекрытия фундаментов и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	График
2.13	Строительные конструкции	Стены	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя)	15.05-01.10
2.14	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	Постоянно (при необходимости или финансировании)
2.15	Придомовая территория		Очистка отмостки от мусора и растительности	По необходимости не реже 1 раза в месяц
2.16	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год
2.17	Строительные конструкции	Двери	Работы по установке доводчиков, пружин на входных дверях	До 30.10
2.18	Строительные конструкции	Двери	Ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, очистка входных дверей	15.05-15.10
2.19	Строительные конструкции	Окна	Остекление мест общего пользования, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий	По мере необходимости
2.20	Инженерные коммуникации	Система отопления	Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала	1 раз в месяц в течении отопительного сезона и по мере необходимости

### **3. Работы, выполняемые при обслуживании жилищного фонда в течение года.**

3.1	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5% от общей протяженности на доме в год	15.05-15.10
3.2	Инженерные	Системы ГВС,	Проведение технического осмотра систем в	2 раза в месяц

3.22	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
3.23	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для лестничных ограждений	1 раз в месяц
3.24	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	1 раз в год и по мере необходимости
3.25	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Ревизия ВРУ	1 раз в год и по мере необходимости
3.26	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	1 раз в год и по мере необходимости
3.27	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Очистка электрооборудования, электрощитовых помещений от пыли и мусора	1 раз в год и по мере необходимости
3.28	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и осветительных распределительных коробках	1 раз в год и по мере необходимости
3.29	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитов, слаботочных устройств	Постоянно
3.30	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Надежное закрытие и укрепление электрощитков	Постоянно, обязанность собственника
3.31	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Снятие показаний с электросчетчиков МОП и лифтов с ведением журнала	Ежемесячно
3.32	Придомовая территория		Сбор, вывоз и захоронение мусора	Ежедневно

Управляющая организация

Директор ООО «Жилсервис-А»

Н.В. Строганова



**П Е Р Е Ч Е Н Ь**  
**дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

1. Домофон – согласно агентского договора с ИП Цыбульский, стоимость назначается поставщиком услуг.
2. Антенна – согласно агентского договора с ОАО ТРК «Щелково», стоимость назначается поставщиком услуг.

**Управляющая организация**

Директор ООО «Жилсервис-А»

 Н.В. Строганова

**АКТ**

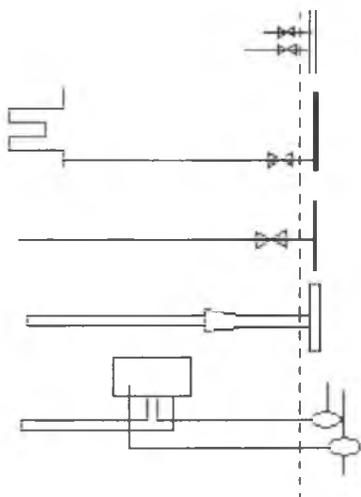
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между «Исполнителем» и «Собственником».

Настоящий акт составлен между «Исполнителем» и «Собственником» о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между «Исполнителем» и «Собственником» обозначена пунктирной линией на схеме.
2. «Собственник» несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящемуся и/или проходящим транзитом через жилое помещение «Собственников».
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности «Собственников» (в т.ч. аварий) при необходимости составляется аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств «Собственников».
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности «Исполнителя» (в т.ч. аварий) при необходимости составляется аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплачиваемых «Собственниками» за содержание и текущий ремонт жилищного фонда.
5. В случае ограничения «Собственниками» доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящих в зону ответственности «Исполнителя», ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет «Собственников».
6. При привлечении «Собственником» сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящем в зону ответственности «Собственников» и/или «Исполнителя», ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу «Собственников», других «Собственников», общему имуществу, имуществу «Исполнителя» или третьих лиц несут «Собственники». Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств «Собственников».

«Собственник»

«Управляющая организация»



**Отопление**

До первого вентиля перед отопительным прибором «Собственника»

**ГВС**

До первого вентиля на отводе от стояка ГВС в помещении «Собственника»

**ХВС**

До первого вентиля на отводе от стояка ХВС в помещении «Собственника»

**Канализация**

До первого раструба на отводе от канализационного стояка в помещении «Собственника»

**Эл.сети**

До электросчетчика



Н.В.Строганова