

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

п. Нарышкино

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

(Ф.И.О.)

являющийся собственником помещения на основании

( правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

расположенный по

адресу: \_\_\_\_\_,

общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м., именуемый в дальнейшем "Собственник", с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Жилводсервис», в лице директора Сапожникова Б.Д..., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Настоящий договор заключен с целью управления многоквартирным домом, обеспечения прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению общим имуществом.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению многоквартирным домом, а именно:

1.1.2. выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Потребителей;

1.1.3. представление интересов потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

1.1.4. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту;

1.1.5. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг;

1.1.6. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

1.1.7. начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей потребителей за содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

1.1.8. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

1.1.9. установление фактов причинения вреда имуществу потребителей;

1.1.10. подготовка предложений собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение ;

1.1.11. проверка технического состояния общего имущества;

1.1.12. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего ремонта;

1.1.13. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого собственника;

1.1.14. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

1.1.15. хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

1.1.16. прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсо- снабжающих и прочих организаций;

1.1.17. выдача потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

1.1.18. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

1.1.19. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

1.1.20. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;

1.1.21. выполнение иных функций в соответствии с решениями собственников;

1.1.22. оказание прочих услуг потребителям.

1.1.23. содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, которые отражены в Приложении №2 настоящего договора.

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **2.1. Управляющая компания обязана:**

2.1.1. принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего договора;

2.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.п. 1.1.11.- 1.1.23. настоящего договора;

2.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей потребителей за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

2.1.4. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких помещений.

### **2.2. Управляющая компания вправе:**

2.2.1. выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

2.2.2. проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

2.2.3. принимать участие в общих собраниях собственников;

2.2.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

2.2.5. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 1.1. настоящего договора.

2.2.6. принимать меры по взысканию задолженности потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги;

2.2.7. представлять интересы потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего договора;

3.3.2. вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором;

3.3.3. использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.4. бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.5. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;

3.3.6. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.7. соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.8. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в помещении;

3.3.9. проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение;

3.3.10. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.12. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.13. допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.14. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию;

3.3.15. не передавать предусмотренные п.1.1. настоящего договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего договора;

3.3.16. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора;

3.3.17. в течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

3.3.18. при отчуждении помещения новым собственникам (предоставлении помещения новым нанимателям) информировать Управляющую компанию о смене собственника (нанимателя) помещения.

#### **3.3.19. 3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения;

3.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

#### **3.5. Собственник не вправе:**

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

- 3.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных слуг;
- 3.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- 3.5.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 3.5.7. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

#### **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

- 4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для собственника устанавливается в соответствии действующим законодательством РФ.
- 4.2. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных по настоящему договору, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.3. Собственник вносит Плату за жилое помещение, Коммунальные и прочие услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет организации предоставляющей жилищные, коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Управляющей компанией договоров.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему договору.
- 5.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
- 5.3. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

#### **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

- 6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение одного года.
- 6.2. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.
- 6.3. Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором, передаются собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего договора.
- 6.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
- 6.5. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в общее имущество.

#### **7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

- 7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем переговоров.
- 7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

#### **8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.
- 8.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Перечень общего имущества в многоквартирном доме.
2. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту.

### 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Собственник**

**Управляющая компания**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

ООО «Жилводсервис

Юридический адрес: 303900 Урицкий район, п Нарышкино,  
ул. Лермонтова, д.1.

Дата рождения: \_\_\_\_\_

Фактический адрес: 303900 Урицкий район, п Нарышкино,  
ул. Лермонтова, д.1.

Паспорт: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

ИНН 5725003713

\_\_\_\_\_

/ КПП 572501001

\_\_\_\_\_

р/счет 40702810847000070092

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

в отделении № 8595 Сбербанка России г.Орел

\_\_\_\_\_

БИК 045402601

\_\_\_\_\_

Кор/счет 30101813200000000601

ИНН \_\_\_\_\_

Директор

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

М.П.

подпись

Приложение № 1

к договору на управление, содержание и ремонт

многоквартирного дома

от \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_

**Перечень общего имущества в Многоквартирном доме.**

В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), крыша, механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

**Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту.**

**I. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества**

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

**2. Содержание Общего имущества.**

2.1. Проведение технических осмотров общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.

2.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к текущему ремонту, по итогам технических осмотров общего имущества.

2.3. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

2.4. Дератизация и дезинфекция технических помещений

2.5. Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров.

2.6. Аварийный спил деревьев.

2.7. Вывоз спиленных деревьев трактором.

2.8. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.

**3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, дымоходы .**

3.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.

3.2. На оборудовании, относящемся к общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров.

3.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.

3.4. Проведение проверок, контроль работы вентилях, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.

3.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов.

3.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.

3.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений обще домовых инженерных систем.

3.8. Проведение работ по наладке системы отопления.

3.9. Гидравлическое испытание системы отопления.

3.10. Промывка приборов теплосъема и сетей отопления.

3.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов, проведение профилактических работ.

3.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотоков, проведение прочисток канализационных выпусков.

3.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.

3.14. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.

3.15. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.

3.16. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.

**II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.**

## **1. Фундаменты.**

- 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 1.2. Восстановление входов в подвалы.

## **2. Стены и фасады.**

- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2. Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки.

## **3. Крыши.**

- 3.1. Ремонт отдельных участков кровли в случае протечки.
- 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости в места крепления.
- 3.3. Прочистка приемных воронок водостоков
- 3.4. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

## **4. Оконные и дверные заполнения.**

- 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

## **5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.**

- 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

## **7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.**

- 7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.
- 7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
- 7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
- 7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

## **8. Система электроснабжения.**

- 8.1. Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до конечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы в местах общего пользования.
- 8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- 8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

## **9. Система газоснабжения (при ее наличии).**

- 9.1. Текущий ремонт системы газоснабжения от точки подключения к внешним сетям (эксплуатационной ответственности) до конечных устройств газового оборудования. Проведение осмотра, технические и профилактические работы:
  - Замена и восстановление креплений.
  - Окраска газопроводов, запорной и регулирующей арматуры.



Собственник

Директор

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

М.П.