

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Самара

«01» апреля 2015 г.

ЗАО «ПЖРТ Промышленного района», в лице генерального директора \_\_\_\_\_ действующего на основании Устава, или в лице представителя начальника ремонтно-эксплуатационного участка № \_\_\_\_\_ действующего на основании Доверенности № \_\_\_\_\_ от 02.03.2015г., именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и

и Собственники помещений многоквартирного дома (далее МКД) № 188, расположенного по адресу: г. Самара, ул. Воронежская, в лице Председателя Совета МКД \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ проживающей по адресу: г. Самара, ул. Воронежская 188- действующего на основании решения от «19» марта 2015г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в (заочной) форме голосования, и в соответствии с полномочиями, основанными на доверенности, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора, именуемые далее «Собственник помещения в многоквартирном доме», с другой стороны

в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

### 1. Общие положения

- 1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.
- 1.3. Собственник - собственник квартиры в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома.
- 1.4. Помещение – жилое (нежилое) помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении.
- 1.5. Плата за помещение предусматривает оплату услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, организации и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества.

### 2. Предмет Договора

- 2.1. Управляющая компания по заданию Собственника, в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме № 188 по адресу: г. Самара, Промышленный район, ул. Воронежская, Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома данным договором не регулируются.
- 2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в пп. 2.3, 2.4, 2.5, а также в Приложении № 1 настоящего Договора.
- 2.3. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах

- 3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.
- 3.1.13. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании), произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 3.1.14. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за трие суток извещать об этом Собственника путём письменного объявления в специально отведённом для этого месте.
- 3.1.15. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение, пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги, не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленных в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов, путем размещения информации в специально отведенных местах.
- 3.1.16. Вести расчеты за жилищные и прочие услуги, в том числе с обработкой персональных данных собственника(ов), через расчётный центр (Далее – РЦ) Управляющей компании.
- 3.1.17. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника обеспечить выставление при помощи системы РЦ Управляющей компании платежных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.
- 3.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
- 3.1.19. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в течение 3 (трех) рабочих дней со дня письменного обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета, и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.20. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.21. По письменному требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.7 настоящего Договора) производить сверку платы за помещение, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.
- 3.1.22. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.
- 3.1.23. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией Многоквартирного дома.
- 3.1.24. В случаях невыполнения работ или не предоставления услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещения(й) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании), произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 3.2. Управляющая компания вправе:**
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, с данными, представленными Собственником, проводить перерасчет размера платы в соответствии с положениями п. 5.3. настоящего Договора.
- 3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплательцев и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 3.2.4. Управляющая компания вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 3.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным компаниям.
- 3.2.6. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу Многоквартирного дома, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в помещение, при этом представителями Управляющей компании должны соблюдаться следующие требования:
- составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;

- по завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть незамедлительно уведомлен, квартира закрыта и опечатана.
- 3.2.7. В случае образования просроченной задолженности по оплате Собственником по настоящему договору услуг, Управляющая компания вправе предоставлять имеющуюся у нее информацию о Собственнике третьим лицам.
- 3.2.8. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.
- 3.2.9. Считать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который предложила установить на следующий финансовый год Управляющая компания, принятым собственниками помещений, если в течение первого месяца нового финансового года собственники помещений не представят Управляющей компании предложение по установлению иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденного решением общего собрания собственников помещений.
- 3.2.10. На период времени, необходимый для согласования размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий финансовый год, сохранять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения предыдущего финансового года.
- 3.2.11. При условии отсутствия письменной Претензии по качеству предоставленных услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, включающих в себя услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, поданной Собственником в течение 10 (десяти) дней по окончании расчетного периода в Управляющую компанию, считать предоставленные Управляющей компанией в расчетном периоде услуги оказанными и принятыми Собственником в полном объеме.
- 3.2.12. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом Собственников Многоквартирного дома, либо собственностью третьих лиц.
- 3.2.13. В случае отсутствия на момент передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей компании, помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник предоставляет право Управляющей компании оборудовать соответствующие помещения в Многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей компанией прав и интересов собственников Многоквартирного дома и действующего законодательства.
- 3.3. Собственник обязан:**
- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, дополнительные услуги с учетом всех пользователей услугами.
- 3.3.2. При не использовании помещения(ий) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
- 3.3.3. В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей компании вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, возлагается на Собственника.
- 3.3.4. Привлекать к проведению ремонтно-отделочных работ (работ по осуществлению переоборудования и перепланировки квартиры) физические лица и организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством, за исключением проведения «косметического» ремонта.
- 3.3.5. Соблюдать технические условия на проведение ремонтно-строительных работ в квартирах и правила проживания в многоквартирных домах.
- 3.3.6. Сообщать представителю Управляющей компании не позднее 3-х суток о дате и характере неисправности или повреждения квартирного прибора учета или повреждения пломбы.
- 3.3.7. Проверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды осуществляется в установленном порядке за счет средств Собственника, по истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.
- 3.3.8. Собственник обязан нести бремя содержания помещения с момента его получения по Акту приема-передачи, оформленному в рамках договора на приобретение жилого помещения.
- 3.3.9. Соблюдать следующие требования:
- содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;
  - не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
  - не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;
  - не наносить своими действиями вред общедомовому имуществу Многоквартирного дома;

- не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно – эпидемиологические нормы при выгуле животных на придомовой территории;
  - не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
  - не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и разбалансировку тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);
  - не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования с Управляющей компанией;
  - не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковок;
  - не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- 3.3.10. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.
- 3.3.11. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения опсачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.
- 3.3.12. Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда).
- 3.3.13. В случае несоблюдения требований п.3.3.12. оплатить Управляющей компании в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей компании счета.
- 3.3.14. В заранее согласованное время обеспечить доступ представителей Управляющей компании и представителей специализированных предприятий (имеющих допуски и разрешения для работы с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в жилом помещении Собственника; для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения неисправностей, возникших в процессе эксплуатации жилого помещения Собственника и общедомового имущества Многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания приборов учета и контроля, а в случае возникновения аварийной ситуации – в любое время.
- 3.3.15. Обеспечивать доступ работников аварийных служб, в принадлежащее Собственнику помещение в любое время.
- 3.3.16. Незамедлительно информировать Управляющую компанию об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в круглосуточной аварийной - диспетчерской службе (ОДС) Управляющей компании.
- 3.3.17. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии более 24 часов в случае возникновения аварийной ситуации в жилом помещении Собственника.
- 3.3.18. При возникновении аварийной ситуации в местах общего пользования и/или в помещении принимать все возможные меры по устранению аварии, в том числе самостоятельно, не дожидаясь прибытия аварийной службы Управляющей компании, перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения.
- 3.3.19. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общедомовому имуществу Многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:
- разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании;
  - выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника;
  - выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей находящихся в помещении Собственника;
  - производства в помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома.



- 3.3.20. Оплатить Управляющей компании затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Собственником общему имуществу Многоквартирного дома. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами.
- 3.3.21. Предоставлять Управляющей компании в течение 3 (трех) рабочих дней следующие сведения:
- о себе Собственника и о совершении каких-либо сделок в отношении помещения Собственника;
  - о заключенных договорах найма/аренды (копии таких договоров), в которых обязанность внесения платы за жилое помещение, и прочие услуги, предоставляемые по Договору, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя/арендатора; наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды; сроков найма/аренды;
  - о смене ответственного нанимателя/арендатора помещения, Собственника;
  - о регистрации по месту жительства;
  - документы, подтверждающие права Собственника и лиц, пользующихся на законном основании помещением Собственника, на льготы (удостоверение или справку);
  - об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, включая временно проживающих;
  - об изменении объемов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в жилом помещении Собственника потребляющих устройств электроснабжение, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.
- 3.3.23. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.
- 3.3.23. Не допускать остановку/стоянку личного автотранспорта на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома, а также, в запрещенных (не разрешенных) Правилами дорожного движения местах. При несоблюдении этого условия, Управляющая организация не несет ответственности за возможные негативные последствия.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

- 3.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору.
- 3.4.2. Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества, при необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалисты, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
- 3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае некачественного оказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.4.4. Требовать у уполномоченного лица изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года.
- 3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.
- 3.4.6. Не позднее 10 (десяти) дней по окончании расчетного периода направлять Претензию в Управляющую компанию о непредоставлении или предоставлении услуг надлежащего качества в расчетном периоде.
- 3.4.7. Выносить на обсуждение и инициировать общие собрания собственников по утверждению ставок с учетом предложений Управляющей компании.

#### **4. Цена Договора, размер платы за помещение, коммунальные и дополнительные услуги, порядок ее внесения**

- 4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником помещению.
- 4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется - стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества; Размер ставки содержания и ремонта общего имущества ежегодно устанавливается в соответствии с решениями общих собраний собственников Многоквартирного дома или нормативными актами Российской Федерации и местных органов власти.
- 4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 4.4. Плата за услуги по договору вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.5. Плата за услуги по договору вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в пункте 3.1.17 настоящего Договора, плата за услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.
- 4.6. Собственники вносят плату за услуги по договору Управляющей компании в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе системы РЦ Управляющей компании.
- 4.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за фактически

- оказываемые Управляющей компанией услуги и выполняемые работы.
- 4.8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельство непреодолимой силы.
  - 4.9. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов.
  - 4.10. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде.
  - 4.11. При наличии просроченной задолженности за услуги по договору, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей компании, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в едином платежном документе, зачисляются в погашение предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условий настоящего договора.
  - 4.12. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые Управляющей компанией по Договору на основании двусторонних актов приема-передачи по всем видам выполненных и предоставленных работ и услуг в Многоквартирном доме с 10 до 20 числа каждого месяца следующим за месяцем выполнения работ. В случае, если Собственник в течение пяти рабочих дней с момента получения акта выполненных работ не подписал и не вернул его Управляющей компании, последний вправе считать работу выполненной и принятой Заказчиком в полном объеме.

#### **5. Ответственность сторон**

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы по договору, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.
- 5.3. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за оказываемые услуги, Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.
- 5.4. Управляющая компания не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственника в Многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома.
- 5.5. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания вправе приостановить предоставление коммунальных услуг до полного погашения задолженности, в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством РФ.

#### **6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

- 6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями:
  - 6.1.1. Контроль осуществляется путем:
    - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
    - составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.б.3-6.6 настоящего раздела Договора;
    - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствие установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
- 6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и/или проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома
  - по вине Управляющей компании;
  - неправомерных действий Собственника.По требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора. Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.
- 6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей

Управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

- 6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемку) поврежденного имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).
- 6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.
- 6.6. Принятые решения общего собрания Собственников о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

#### **7. Порядок изменения и расторжения договора**

- 7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

- 7.1.1. В одностороннем порядке:

##### ***а) по инициативе Собственника в случае:***

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позднее, чем за 3 (три) месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

##### ***б) по инициативе Управляющей компании, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позднее, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:***

Многоквартирный дом окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

не утверждения общим собранием Собственников стоимости на услуги и работы Управляющей компании по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, также тарифов на предоставление жилищных и иных дополнительных услуг.

- 7.1.2. По соглашению Сторон.

- 7.1.3. В судебном порядке.

- 7.1.4. Договор прекращается в случае смерти Собственника (со дня его смерти).

- 7.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании.

- 7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях.

- 7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании на основаниях, указанных в настоящем Договоре, Управляющая компания, одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

- 7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

- 7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

- 7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

- 7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

#### **8. Особые условия**

- 8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

- 8.2. Все споры, возникшие между Сторонами и разрешаемые в судебном порядке, рассматриваются по месту нахождения Управляющей компании.

#### **9. Обстоятельства непреодолимой силы**

- 9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось

невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельство. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

- 9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более чем 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**10. Срок действия Договора**

- 10.1. Договор заключен на 3(три) года и вступает в действие с момента его подписания.
- 10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей компании о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 10.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.
- 10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 9 страницах и содержит 3 приложения.

**Приложения:**

- 1. Состав общего Многоквартирного дома – 1л.
- 2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме – 3 л.
- 3. Схемы разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника – 2л.

**Собственник:**

**11. Реквизиты сторон**

Адрес \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_

л/с \_\_\_\_\_

телефон \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

**Управляющая компания: ЗАО «ПЖРТ Промышленного района»**

Юр. Адрес: 443016, Россия, г. Самара, ул.А.Матросова, 153 Д  
ИНН/КПП 6319031607/631901001  
р/с 40703810854430100089  
банк Поволжский Банк ОАО «Сбербанк России» г. Самара  
БИК 043601607  
к/с 30101810200000000607

**12. Подписи и печати Сторон**

«Управляющая компания»  
\_\_\_\_\_

«Собственник»  
\_\_\_\_\_

в лице представителя по доверенности  
\_\_\_\_\_





Состав общего имущества Многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Крыльцо.
3. Тамбур.
4. Подъезды.
5. Лестницы.
6. Коридоры.
7. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
8. Крыши.
9. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
10. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

«Управляющая компания»

«Собственник»

в лице представителя по доверенности



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

## **ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ**

*по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме адресу:*

### **I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома**

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре: разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общественной пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежака.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

### **II. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период**

1. Снятие пружин (доводчиков) на входных дверях.
2. Консервация системы центрального отопления.
3. Ремонт мест примыканий отстояк к стенам здания
4. Консервация, расконсервация поливочных систем

### **III. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период**

1. Замена разбитых стекол окон в помещениях общего пользования
2. Укрепление изоляции трубопровода в чердачных и подвальных помещениях
3. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
5. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
6. Установка дверных доводчиков и пружин на тамбурных дверях.
7. Ремонт и укрепление тамбурных дверей.

### **IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров**

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
2. Уплотнение сгонов.
3. Прочистка внутренней канализации.
4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
5. Укрепление трубопроводов.
6. Проверка канализационных вытяжек.
7. Мелкий ремонт изоляции.
8. Смена перегоревших электроламп в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
10. Смена (исправление) выключателей в местах общего пользования.

### **V. Прочие работы**

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
5. Уборка и очистка придомовой территории.
6. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
7. Мытье полов лестничных маршей, площадок, влажное подметание на лестничных клетках.
8. Удаление бытовых отходов из здания и его вывоз.

## **ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ**

по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (5 категория благоустройства)

| № п.п. | Вид работ  | Периодичность выполнения работ                        |
|--------|--|---|
| 1      | Содержание помещений общего пользования, в т.ч.  |   |
|        | влажное подметание лестничных площадок и маршей  | 1 раз в неделю  |
|        | мытьё лестничных площадок и маршей   | 1 раз в месяц   |
|        | уборка чердачного и подвального помещений  | 1 раз в год   |
| 2      | Уборка земельного участка  | 1 раз в год   |
|        | подметание земельного участка в летний период асфальт  | 3 раза в неделю                                       |
|        | уборка газонов от листьев, сучьев, мусора  | 2 раза в год  |
|        | очистка урн  | 3 раза в неделю                                       |
|        | сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада  | 1 раз в двое суток                                    |
|        | сдвигка и подметание снега при снегопаде   | не позже 6 часов после начала снегопада               |
|        | скашивание травы с газонов   | 3 раза в летний период                                |
|        | очистка территории от наледи   | по мере необходимости, не менее 30раз в зимний период |
|        | посыпка песком территории  | во время гололеда по мере необходимости               |
|        | уборка мусора на контейнерной площадке   | ежедневно   |
| 3      | механизированная уборка внутриквартальных дорог  | по мере необходимости                                 |
|        | Полив газонов  | по мере необходимости                                 |
|        | Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации (проведение технических осмотров и мелкий ремонт)     |   |
|        | очистка кровли от мусора и грязи   | по мере необходимости                                 |
|        | очистка козырьков над подъездами, кровли от снега и наледи (зимний период)                                     | по мере необходимости                                 |
|        | замена разбитых стекол окон в помещениях общего пользования, мелкий ремонт оконных переплетов и входных дверей | по мере необходимости                                 |
|        | плановые осмотры внутренних систем водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения.                         | 1 раз в год   |
|        | осмотр систем центрального отопления и ревизия запорной арматуры   | 2 раза в год  |
|        | регулировка и наладка систем отопления   | 1 раз в год   |
|        | проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе дымоотведения             | 1 раз в год   |
| 4      | Аварийное обслуживание   | круглосуточно   |
| 5      | Дератизация  | 6 раз в год   |
| 6      | Дезинсекция  | 4 раза в год  |
| 7      | Техническое обслуживание коллективных приборов учета   | 1 раз в месяц   |
|        | визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ПНР, вычислителя, датчиков давления                  | 1 раз в месяц   |
|        | снятие показаний и запись показаний с вычислителя в журнал   | 1 раз в месяц   |
|        | составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком          | по мере необходимости                                 |

|    |   |  |
|----|---|--|
|    | выборочная метрологическая поверка теплосчетчиков (проверка функционирования теплосчетчиков)                | 1 раз в 4 года; по требованию теплосети. |
| 8  | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электротехнических устройствах | 2 раза в год                             |
|    | осмотр электросети, арматура, электрооборудование на л/клетках  | 1 раз в месяц                            |
|    | проверка изоляции электропроводки и ее укрепление   | 1 раз в месяц                            |
|    | проверка заземления оболочки электрокабеля  | 1 раз в год                              |
|    | замеры сопротивления изоляции проводов  | 1 раз в год                              |
| 9  | Текущий ремонт  |  |
|    | ремонт просевшей отмостки вручную   | по мере необходимости                    |
|    | аварийное обслуживание тепловых вводов  | по мере необходимости                    |
|    | поверка (настройка) тепловычислителя  | 1 раз в 3 года                           |
|    | ремонт освещения и вентиляции подвала   | по мере необходимости                    |
|    | ремонт теплового узла   | 1 раз в год                              |
| 10 | Содержание внутридомовых инженерных систем газоснабжения  | ВДГО                                     |
| 11 | Вывоз твердых бытовых отходов   | по мере накопления                       |

«Управляющая компания»

в лице представителя по доверенности



«Собственнику»

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

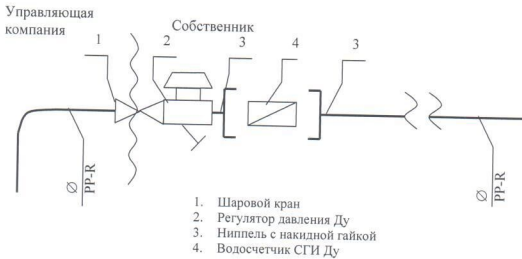
Приложение  
№3  
к Договору управления Многоквартирным домом  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года  
№ \_\_\_\_\_

**Схемы разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника**

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.



Схема

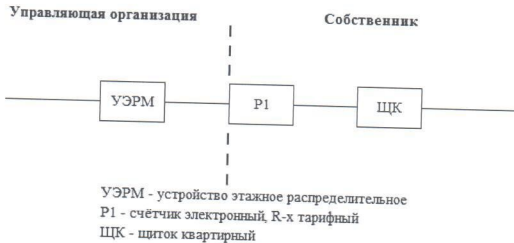


В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих устройств на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева.

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней

границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

### 3) При эксплуатации систем отопления.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с Исполнителем.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

«Управляющая компания»

«Собственник»

в лице представителя по доверенности

