

# ДОГОВОР № 13 УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Бугуруслан

1 апреля 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Торудько Павла Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых и не жилых помещений в многоквартирном доме № 111 по ул. Фрунзе в г. Бугуруслане именуемые в дальнейшем «Собственник», в лице председателя Совета многоквартирного дома Шутова Владимира Николаевича, действующего на основании доверенности, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания собственников, отраженного в протоколе от 05.01.2015 № 2, один экземпляр которого храниться в Управляющей организации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в много квартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации

1.4. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

1.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

1.6. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора указаны в приложении 2 к настоящему договору:

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также по решению Общего собрания предоставление дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложением к настоящему Договору, указанно в пункте 2 части 3.1., обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: улица Фрунзе, дом № 111.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Управляющая организация обязана:

1) Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п.2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных

санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2) Оказывать услуги по организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением 3 к настоящему Договору.

3) Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а при необходимости также плату за прочие услуги для организаций от Собственника.

Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора, на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

4) Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома по устранению аварий, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: затоп, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

5) Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее действующей Управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

6) Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

7) Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

8) В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания).

9) В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, оказывать содействие в перерасчете платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4 части 3.4. настоящего Договора.

10) Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов.

11) Выдавать собственникам платежные документы не позднее 05 числа месяца следующего за расчетным. По требованию собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

12) Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указаний на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

13) По требованию собственника помещения(й) и иных лиц, действующих по распоряжению собственника или несущих с собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим

щим законодательством документы, при условии отсутствия задолженности по оплате услуг.

14) Не менее чем за 3 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.

15) Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

16) По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы, установленной законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

17) Предоставить Собственнику отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом, за истекший календарный год в течение первого квартала следующего года. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а также размещается на досках объявлений в помещении Управляющей организации, в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В отчете указываются все выполненные работы и оказанные услуги, а также финансовые затраты «Управляющей организации» на выполнение (оказание) каждого вида работ (услуг); количество поступивших предложений, заявлений и жалоб и принятых по ним мер.

18) На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) собственника.

19) Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения собственника помещения или наличия иного законного основания.

20) Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

21) Передать техническую документацию (базу данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней после прекращения настоящего Договора по окончании срока его действия или расторжения, вновь выбранной Собственником Управляющей организации либо товариществу собственников жилья.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

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

2) В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы по фактическому количеству в соответствии с положениями пункта 4.3. настоящего Договора.

3) В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой платежей, а так же пени в размере, установленном законодательством РФ.

4) Предъявлять предписания Собственникам в части нарушения правил пользования помещениями, с последующим предоставлением документов для рассмотре-

ния административной комиссией для принятия мер административного воздействия.

5) Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в многоквартирном доме на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

6) В случае, когда собственниками не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на следующий календарный год в срок до 10 декабря текущего года, такой размер платы устанавливается в сумме утвержденного Советом депутатов муниципального образования «город Бугуруслан» размера платы для нанимателей помещений государственного и муниципального жилья на соответствующий период.

В этом случае проводится корректировка сметы доходов и расходов, а так же перечня работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках утвержденного размера платы.

7) В случае, когда собственниками не принято решение об установлении перечня и объемов работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год в срок до 10 декабря текущего года, Управляющая организация вправе самостоятельно определить перечень и объем неотложных работ, направленных для обеспечения в соответствии с п.2.1. целей настоящего Договора на сумму фактически произведенной Собственником оплаты.

8) Не допускать использования общего имущества в многоквартирном жилом доме третьими лицами без соответствующего решения общего собрания Собственника.

### **3.3. Собственник обязан:**

1) Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные органом местного самоуправления.

2) При неиспользовании помещения(й) 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 собственника при его отсутствии более 24 часов.

3) Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 06.00 часов;

и) при проведении собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения организовать самостоятельно или оплатить вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

к) представлять Управляющей организации в течение 3 рабочих дней сведения:  
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;  
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (для собственников нежилых помещений).

л) обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

м) сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

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

1) Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2) При необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее документальное подтверждение, позволяющее осуществлять данный вид деятельности, а так же поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3) Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

4) При необходимости привлекать к участию Управляющую организацию при изменении размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими ус-

тановленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5) Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

6) Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 17, части 3.1. настоящего Договора.

7) Дать согласие на обработку персональных данных для оказания услуг по расчетам платежей, абонентскому и паспортному обслуживанию.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению

4.2. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложении 3 к настоящему Договору в размере **443644,34 (Четыреста сорок три тысячи шестьсот сорок четыре) руб. 34 коп.** в год.

При расчете стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества применяются территориальные единичные расценки и нормативные стоимости (расценки), рекомендованные центром муниципальной экономики и права для органов местного самоуправления

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере **14,44 (Четырнадцать рублей) 44 коп.** в месяц за один квадратный метр общей площади помещения(й) Собственника, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством, в порядке, установленном федеральным законом, начисляется и оплачивается Собственником непосредственно поставщику данного ресурса.

4.4. Плата на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

Платеж должен быть внесен собственником квартиры (помещения) не позднее 10 банковских дней со дня выставления платежных документов сроком до 15 числа ежемесячно.

4.5. Плата за дополнительные виды работ (услуг), не связанных с исполнением данного договора, выполненных по заявке Собственника рассчитывается Управляющей организацией самостоятельно, согласно утвержденному прейскуранту цен на платные услуги.

4.6. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за предыдущие периоды, дата создания платежного документа. В платеж-

ном документе указываются также иные сведения, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.8. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере пропорционально занимаемому помещению в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.9. 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 обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт Собственника по отдельному договору на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и с учётом предложений Управляющей организации.

4.12. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.3. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе и при выявлении фактов, указанных в пункте 5.5 настоящего Договора, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 ЖК РФ и настоящим Договором.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за соответствующие услуги, Управляющая организация вправе предъявить требование о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.6. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации инженерного оборудования и отдельного и (или) всех конструктивных элементов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, требующих капитального ремонта

Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.8. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения или доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями согласно действующему законодательству Российской Федерации и условиям настоящего Договора.

5.9. 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, неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

5.10. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (соседей и др.) подрядной организации, свидетелей, соседей и других лиц.

5.11. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.12. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах для каждой из сторон. Акт является основанием для принятия решения Общим собранием собственников о порядке возмещения причиненного вреда, либо основанием для обращения иска и решения спора в судебном порядке.

## **6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, ОДНОСТОРОННЕГО ОТКАЗА ОТ ИСПОЛНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Договор может быть расторгнут по инициативе Собственника в случае:

1) отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путём уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующих документов;

2) если до истечения срока действия договора управления, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение (более пятидесяти процентов голосов от общего числа голосов) о выборе другой Управляющей организации или об изменении способа управления этим домом при условии письменного извещения Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

3) в связи с окончанием срока действия Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае:



а) если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

б) в случае ликвидации Управляющей организации.

в) в связи с окончанием срока действия Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по решению суда.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.5. Прекращение действия Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате в полном объеме произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты для согласования порядка возмещения излишне полученных ею средств.

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

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. 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.

7.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 10 дней от даты, когда произошло нарушение его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока Управляющая организация не рассматривает.

7.3. Хранение всей документации осуществляет Управляющая организация (г. Бугуруслан, ул. Революционная, д.52)

## 8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором вследствие обстоятельств непреодолимой силы (чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях) не несет ответственность. 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

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 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.

8.3. 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.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

9.2. Договор заключен на срок 5 лет.

Начало действия Договора 01 апреля 2015 года.

9.3. Изменение, прекращение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

9.4. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора за один месяц до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.5. 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.

Приложения:

1. Состав общего имущества в многоквартирном доме
2. Характеристика многоквартирного дома.
3. Обязательный перечень работ и услуг, входящих в размер платы за содержание жилья по договору управления.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Собственник»:

461630 Оренбургская область,  
г. Бугуруслан, ул. Фрунзе, д. 111  
кв.28

Председатель  
Совета многоквартирного дома

  
В.Н. Шутов

«Управляющая организация»:

ООО «Жилкомсервис»  
г. Бугуруслан, ул. Революционная, д.52  
ИНН 5602008197; КПП 560201001;  
ОАО «Сбербанк России» г. Оренбурга  
Бугурусланское отделение № 83  
р/с 40702810746260100421;  
к/с 30101810600000000601;  
БИК 045354601;  
ОГРН 1025600545442;  
e-mail: jilkomservice@bk.ru

Директор:  П.Н. Торудько



**Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту**

Состав общего имущества определен в соответствии с п. 1 ст. 36 и пп. 1 п. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

**Перечень состава общего имущества многоквартирного дома:**

1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, чердаки,

2) крыша;

3) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

6) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

7) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8) 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 кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования, общего пользования.

9) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков до приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии.

10) 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, систем автоматической пожарной сигнализации, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а так же другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

### Характеристика многоквартирного дома

по адресу: ул. Фрунзе д.111

1. Дом \_\_\_\_\_ кирпичный;
2. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_ Инд. ;
3. Год постройки \_\_\_\_\_ 1982г.;
4. Этажность \_\_\_\_\_ 5;
5. Количество подъездов \_\_\_\_\_ 4;
6. Количество квартир \_\_\_\_\_ 60;
7. Общая площадь \_\_\_\_\_ 2 979,8 кв. м;
- 7.1 Площадь жилых помещений \_\_\_\_\_ 2 622,30 кв.м.
8. Общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_ 61,80 кв. м;
- 8.1 Площадь лестничных клеток \_\_\_\_\_ 295,70 кв.м.
9. Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_ %;
10. Год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_ ;
11. Правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу \_\_\_\_\_ --- ;
12. Правовой акт о признании дома ветхим \_\_\_\_\_ --- ;
13. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_ 2262 кв. м;
14. Кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_ 56:37:0101085.0055
15. Площадь подвала \_\_\_\_\_ 842,40 кв.м.
16. Площадь чердака \_\_\_\_\_ 842,40 кв.м.

Обязательный перечень работ и услуг, входящих в размер платы за содержание жилья по договору управления многоквартирного дома №111 по ул Фрунзе		
1 №п/п	2 Наименование работы (услуги)	3 Периодичность (сроки) выполнения
1.	<b>Уборка придомовой территории</b>	
1.1.	<b>Летняя уборка</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• подметание придомовой территории</li> <li>• уборка газонов от листвы и мусора</li> <li>• покос травы</li> <li>• очистка урн от мусора</li> <li>• погрузка мусора для транспортировки, вывоз КГМ</li> <li>• подметание приподъездных ступеней и площадок</li> <li>• уход за зелеными насаждениями</li> </ul>	5 раз в неделю 2 раза в неделю 2 раза в сезон 2 раза в неделю По графику 5 раз в неделю 2 раза в сезон
1.2.	<b>Зимняя уборка</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• подметание, сдвигка снега</li> <li>• посыпка наледи песком или смесью</li> <li>• механизированная уборка снега машинами</li> </ul> <p style="text-align: center;">очистки приподъездных ступеней от наледи вручную</p>	5 раз в неделю по мере необходимости не позднее 4 часов после окончания снегопада 5 раз в неделю
2.	<b>Уборка мест общего пользования</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• влажная уборка лестничных клеток (мытьё полов)</li> <li>• влажное подметание лестничных клеток</li> <li>• влажная протирка подоконников, перил, входных дверей, панелей и плинтусов в подъезде</li> <li>• мытьё окон</li> </ul>	1 раз в неделю 1 раз в неделю 1 раз в месяц  1 раз в год
3.	<b>Обслуживание системы отопления</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• осмотр системы центрального отопления, проверка состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры</li> <li>• ликвидация воздушных пробок в стояке: открытие вентиля на воздухооброснике, расположенном на чердаке здания; выпуск воздуха; закрытие вентиля</li> <li>• консервация и расконсервация тепловых и элеваторных узлов</li> <li>• промывка и опрессовка системы отопления</li> <li>• проверка состояния креплений, подвесок и прокладок для магистрального трубопровода на чердаке и в подвале</li> <li>• регулировка и наладка системы отопления</li> <li>• замер температуры воздуха в жилых помещениях</li> <li>• мелкий ремонт запорной арматуры отопительных систем</li> <li>• текущее содержание общедомовых приборов учета</li> </ul>	2 раза в год  в отопительный сезон  1 раз в год  1 раз в год 1 раз в год  2 раза в год по заявке по мере необходимости  ежемесячно
4.	<b>Обслуживание системы водоснабжения, водоотведения</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• осмотр системы водопровода и канализации</li> <li>• осмотр системы горячего водоснабжения</li> <li>• проверка исправности запорной арматуры</li> <li>• уплотнение сгонов</li> <li>• устранение засоров</li> <li>• прочистка канализационного лежачка и стояковой разводки</li> <li>• временная заделка свищей, трещин, установка эластичной накладки</li> </ul>	2 раза в год 2 раза в год 2 раза в год 2 раза в год по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости

	<ul style="list-style-type: none"> <li>с закреплением хомутов на болтах</li> <li>набивка сальников патрубков на стояках внутренних водостоков</li> <li>ревизия задвижек</li> <li>мелкий ремонт запорной арматуры</li> </ul> <p>подготовка систем водоснабжения и водоотведения к сезонной эксплуатации</p>	<p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p>
5.	<p><b>Обслуживание системы электроснабжения</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>осмотр линий электрических сетей, арматуры и эл. оборудования</li> <li>ППР электрощитовых</li> <li>мелкий ремонт электропроводки до 2м, изоляции в местах общего пользования</li> <li>смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей в местах общего пользования</li> <li>смена перегоревших электролампочек в технических подпольях и чердаках, лестничных клетках</li> <li>смена автоматических выключателей</li> <li>смена дросселей в светильниках дворового освещения</li> <li>смена лампы ДРЛ-125W и 250 W ртутных в светильниках дворового освещения</li> <li>смена пакетных выключателей в электрощитках на лестничных площадках</li> <li>смена патронов карбоновых и керамических</li> <li>испытание изоляции системы электрооборудования</li> </ul>	<p>2 раза в год</p> <p>по графику</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>при наличии</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p>
6.	<p><b>Мероприятия по содержанию конструктивных элементов здания</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>осмотр конструктивных элементов здания (составление дефектных актов на обнаружение трещин, проседания фундамента, несоответствие плоскостей)</li> <li>удаление с крыши снега и наледи</li> <li>уборка чердаков</li> <li>проверка исправности канализационных вытяжек</li> <li>проверка состояния продухов в цоколях зданий</li> <li>мелкий ремонт слуховых окон</li> <li>мелкий ремонт покрытия кровли, примыканий при площади ремонта до 10 кв.м.</li> <li>мелкий ремонт оконных переплетов и дверных полотен</li> <li>заделка выбоин в цементных полах</li> <li>ремонт покрытий входов в подъезды до 1м<sup>2</sup>.</li> <li>остекление оконных переплетов</li> <li>ремонт штукатурки фасадов до 5м<sup>2</sup></li> <li>мелкий ремонт кирпичной кладки вентканалов и дымоходов</li> <li>проверка вентканалов и дымоходов</li> <li>устранение засоров в вентканалах и дымоходах</li> </ul>	<p>2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p>
7.	<p><b>Размещение и захоронение ТБО, транспортные расходы</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>погрузка, транспортировка и захоронение твердых бытовых отходов</li> <li>транспортные расходы</li> </ul>	<p>по необходимости</p> <p>постоянно</p>
8.	<p><b>Дезинфекция и дезинсекция мест общего пользования</b></p> <p>обработка помещений мест общего пользования</p>	<p>ежемесячно</p>
9.	<p><b>Аварийное обслуживание</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>круглосуточное дежурство диспетчера, слесаря-сантехника,</li> </ul>	



	. электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).	собственниками  по согласованию с собственниками  по согласованию с собственниками
--	--	--



## АКТ

### **разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Исполнителем и Собственником**

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющим и Собственников обозначена ниже.
2. Собственник, Наниматель несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. Отопление до первого крана от вертикального стояка теплоснабжения в Помещении ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в Помещении ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в Помещении КНС до первого раструба в Помещении  
Электросеть до электросчетчика
4. Двери и окна квартир не относятся к общему имуществу.
5. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника, Нанимателя.
6. В случае ограничения Собственником, нанимателем доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника, Нанимателя.
7. При привлечении Собственником, Нанимателем сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, нанимателя, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, Нанимателя, Общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу Управляющего или третьих лиц, несет Собственник, Наниматель.