

## ДОГОВОР НА УПРАВЛЕНИЕ.

г. Воронеж

«19» сентября 2012г.

\_\_\_, собственник кв. № \_\_\_ в доме № 64Б, пер. Павловскому, г. Воронеж, площадью 59,5 м<sup>2</sup>, с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник» и ООО Управляющая Компания «ЖИЛДОМСЕРВИС» в лице генерального директора Черствой Валерии Станиславовны, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Управляющий», заключили договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора.

1.1. «Собственник» поручает, а «Управляющий» обязуется:

- оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме;
- предоставлять коммунальные услуги (за исключением поставки газа) «Собственнику»;
- от своего имени по поручению «Собственника» заключить договор на электроснабжение мест общего пользования многоквартирного дома;
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.2. «Собственник» обязуется принимать и оплачивать услуги «Управляющему» в порядке, установленном настоящим Договором.

### 2. Права и обязанности «Собственника» помещений в многоквартирном доме.

2.1. «Собственник» помещения в многоквартирном доме обязан:

- обеспечить надлежащее содержание, в том числе санитарное состояние и ремонт помещений находящихся в собственности;
- обеспечить с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание, ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушению иных охраняемых законом прав и интересов других собственников;
- допускать в принадлежащих на праве собственности помещениях должностных лиц организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- за свой счет устранять ущерб, нанесенный лично или лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды, найма или на основании какого-либо другого права, предоставленного «Собственником», имуществу других собственников, либо общему имуществу;
- возмещать сумму всех затрат по прочистке канализации, а также административный штраф, в случае небрежного пользования канализационной системой (засорение ненадлежащим мусором и отходами);
- осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора своими силами. В противном случае при нарушении требований данного пункта для «Собственника» наступает ответственность в соответствии с п.4.4. настоящего договора;

Своевременно осуществлять оплату коммунальных услуг, в том числе оплату за электроснабжение мест общего пользования, расходов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; расходов, связанных с выполнением функций по управлению многоквартирным домом;

-не производить самостоятельную перепланировку или переустройство жилого помещения и помещений общего имущества многоквартирного дома без документального оформленного разрешения органов местного самоуправления;

-места, отведенные под мусорные камеры, могут использоваться собственниками квартир на этаже на равных правах;

-при наличии домашних животных. «Собственник» обязан соблюдать санитарные правила, запрещающие выгуливание животных на внутридомовой (лестничной площадке, лестницы, лифты и т.д.), придомовой и близлежащей территории. В противном случае при нарушении требований данного пункта, наступает ответственность в соответствии со ст.15, 304, 1064, 1100 ГК РФ.

2.2. Неиспользование «Собственником» принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием невнесения платы за услуги по Договору, а также не освобождает «Собственника» полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

«Собственник» \_\_\_\_\_

«Управляющий» \_\_\_\_\_

*Черствой Валерии Станиславовны*

2.3. «Собственник» имеет право:

- совершать с имуществом, принадлежащим ему на праве собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству;
- требовать в установленном порядке от «Управляющего» снижение платежей за жилищно- коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов;
- требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенного по вине «Управляющего»;
- устанавливать, подключать и пользоваться электробытовые приборы и машины общей мощностью, не превышающей 5 кВт;

2.4. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения «Управляющего» собственники не имеют права:

- производить переоборудования инженерных сетей;
- устанавливать и подключать приборы и машины мощностью, превышающей 5 кВт, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (сертификата), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- использовать теплоноситель не по прямому назначению (произведение слива воды из систем приборов отопления).

### 3. Права и обязанности «Управляющего».

3.1. «Управляющий» обязан:

- выполнять функцию по управлению многоквартирным домом;
- представлять интересы «Собственника» по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней;
- принимать решения о порядке и условиях эксплуатации и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- осуществлять ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации;
- вести хозяйственно-финансовые операции и учет расходов в многоквартирном доме;
- заключить от своего имени по поручению «Собственника» Договор на электроснабжение мест общего пользования многоквартирного дома;
- организовать сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- осуществлять контроль над соблюдением «Собственником» своих обязательств по содержанию и использованию общего имущества в многоквартирном доме и платежам;
- принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования в многоквартирном доме;
- обеспечивать учет и хранение хозяйственных договоров, контрактов и правоустанавливающих документов;
- выдавать «Собственнику» отчетно-расчетные документы за оказываемые услуги, справки о размере занимаемых помещений;
- выполнять работы по ремонту, обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме, его инженерного оборудования и устройств придомовой территории;
- рассматривать заявления, жалобы и предложения «Собственников» помещений в срок не позднее одного месяца с момента их регистрации;
- обеспечить «Собственника» информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы «Управляющего».

3.2. «Управляющий» имеет право:

- распоряжаться имуществом и денежными средствами многоквартирного дома в пределах полномочий, предоставленных ему законом, настоящим Договором, для достижения целей, поставленных пред ним «Собственником»;
- в установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате неисполнения «Собственником» обязательств по платежам, и иных убытков, причиненных «Собственником», из-за невыполнений условий Договора;
- осуществлять контроль над целевым использованием (жилых и нежилых) помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования помещений не по назначению;

«Собственник» \_\_\_\_\_

«Управляющий» \_\_\_\_\_



- производить корректировку размера оплаты за содержание жилья и коммунальные услуги;
- взыскивать с «Собственника» в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора в соответствии с действующим законодательством;
- в случае непредставления «Собственником» до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих «Собственнику», производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных в городском округе город Воронеж нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления «Собственником» сведений о показаниях приборов учета;
- организовать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных «Собственником», производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета;
- проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;
- согласовывать и заключать договоры с третьими лицами на размещение рекламной информации;
- в случае возникновения аварийных ситуаций в помещениях в собственности домовладельцев, грозящих повреждением имуществу других домовладельцев (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании домовладельцев в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

#### 4. Ответственность сторон.

- 4.1. В случае невыполнения «Собственником» обязательств, предусмотренном в п. 2.1. настоящего Договора, последний несет ответственность перед «Управляющим» и третьими лицами за причиненные убытки, если не докажет, что убытки произошли вследствие непреодолимой силы или не по его вине.
- 4.2. Нарушение «Собственником» положений п.2.4. настоящего Договора влечет ответственность по возмещению материального и морального ущерба, явившегося следствием неисполнения условий Договора.
- 4.3. В случае нарушений «Собственником» сроков внесения платежей, установленных п.5.5. Договора, «Управляющий» вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом «Управляющим», либо в квитанции информационно-вычислительного центра и подлежит уплате «Собственником» одновременно с оплатой услуг в соответствии с п. 5.5. Договора.
- 4.4. В случае установления факта выноса, складирования «Собственником» строительного мусора и крупногабаритного мусора на контейнерной площадке, предназначенной для накопления твердых бытовых отходов, на лестничных площадках подъезда или прилегающей территории жилого дома с «Собственника» будет взыскан штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей. Уплата штрафа будет производиться по квитанции об оплате за коммунальные услуги.
- 4.5. В случае если «Собственник» своими действиями производит самовольную перепланировку (переустройство) помещений общего имущества многоквартирного дома, на него возлагается обязанность за свой счет и в разумные сроки после получения предупреждения от «Управляющего» или органа местного управления, привести самовольно-перепланированное (переустроенное) помещение в прежние состояние, а также произвести оплату штрафа за нарушение норм пожарной безопасности. При этом, внесение штрафа за проведение несанкционированных работ по перепланировке (переустройству) помещений общего имущества дома и нарушение норм пожарной безопасности не освобождает «Собственника» от обязанности привести такое перепланированное (переустроенное) помещение в прежние состояние.
- 4.6. «Собственник» самостоятельно несет ответственность за соблюдением норм пожарной безопасности в жилых помещениях, находящихся в его собственности.
- 4.7. При систематическом нарушении и ущемлении «Собственником» прав и интересов других домовладельцев, через 7 дней после предъявления предупреждения «Собственнику», «Управляющий» вправе обратиться в суд или органы местного самоуправления для принятия мер, предусмотренных ст.293 ГК РФ.
- 4.8. В случае невыполнения «Управляющим» требований, предусмотренных п. 3.1. настоящего Договора, последний несет ответственность перед «Собственником» за причиненные убытки, если не докажет, что убытки произошли вследствие неопределенной силы или не по его вине.
- 4.9. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажут, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и неопределимых при данных условиях обстоятельств.
- 4.10. Во всем остальном, что не оговорено в настоящем Договоре, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

«Собственник» \_\_\_\_\_

«Управляющий» \_\_\_\_\_



### 5. Оплата по Договору.

- 5.1. Размер и структура платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.
- 5.2. «Собственник» производит оплату в рамках Договора за содержание общего имущества и капитальный ремонт многоквартирного дома.
- 5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется с учетом нормативов потребления, показаний групповых и индивидуальных приборов учета, в соответствии с тарифными ставками за оказание жилищно-коммунальных услуг, установленными действующим законодательством для жилых помещений: в случае перерасхода коммунальных услуг, выявленных при несоответствии показаний индивидуальных с общими приборами учета, покрываются «Собственниками» дополнительно.
- 5.4. Размер платы за работы и услуги, указанные в п. п. 5.1. и 5.2. настоящего Договора, могут быть изменены на основании нормативно-правовых актов органов Государственной власти и местного самоуправления, решения общего собрания собственников, решения «Управляющего», утвержденного приказом, исходя из необходимых затрат по содержанию многоквартирного дома.
- 5.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищно-коммунальные услуги действия Договора не требует его переоформления.
- 5.6. По настоящему Договору «Собственник» обязан вносить ежемесячную плату за содержание жилья и коммунальные услуги (за исключением поставки газа) – до 20 числа месяца, следующего за отчетным, по квитанции «Управляющего» либо по квитанции информационно – вычислительного центра.
- 5.7. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет «Собственника» дополнительно. Решение об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом начала капитального ремонта, необходимым объемом работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта. Обязанности по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех «Собственников» помещений в этом доме пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома, и могут быть оплачены дополнительным пунктом в квитанции об оплате коммунальных услуг.
- 5.8. Затраты, связанные с выполнением «Управляющим» не оговоренных Договором работ, в том числе возникшие по объективным причинам или аварийными ситуациями.

### 6. Особые условия.

- 6.1. Все споры, возникшие в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров сторон. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в судебном порядке.
- 6.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они составлены в форме дополнительных соглашений и подписаны сторонами.
- 6.3. Досрочное прекращение настоящего Договора может иметь место по основаниям, предусмотренным законом.
- 6.4. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания. Договор считается пролонгированным на тот же срок, если ни одна из сторон не заявит о его расторжении за один месяц до окончания срока его действия.
- 6.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному каждой стороне.

### Адреса, телефоны и реквизиты сторон:

«Собственник»	«Управляющий»
<p>160062</p> <p>29 360-014</p> <p>Искара обл. Верхнеискусков</p> <p>ул. Мухоморова, д. 1</p>	<p>банк филиал «Воронеж» АКБ «НР Банк»            К/С 30101810100000000767, БИК 042007767.            Тел. (473) 290 79 15, Факс (473) 248 96 46.</p> 

## Состав общего имущества многоквартирного дома 64 «б», переулок Павловский город Воронеж.

1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2. крыши;
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. 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;
7. 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 и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
8. внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
9. 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;
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, 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;
11. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Развернутый поагрегатный перечень оборудования и конструкций, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома по адресу переулок Павловский 64 «б», находится на стенде ООО УК «ЖИЛДОМСЕРВИС» по адресу переулок Павловский 64А.



Перечень работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме.

I. Техническое обслуживание общедомовых инженерных сетей и технических устройств жилого дома:

- расположенных в местах общего пользования (подвал, технический этаж, лестничные клетки).

Центральное отопление:

- профилактический осмотр трубопровода и запорной арматуры- 1 раз в неделю;
- ревизия запорной арматуры-при подготовке жилого дома к отопительному сезону;
- уплотнение сгонов -при подготовке жилого дома к отопительному сезону;
- набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках - при подготовке жилого дома к отопительному сезону;
- разборка, осмотр и очистка грязевиков, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;
- очистка от накипи запорной арматуры - при подготовке жилого дома к отопительному сезону;
- ликвидация воздушных пробок в стояках системы отопления;
- промывка и опрессовка общедомовых инженерных систем отопления;
- регулировка и наладка общедомовых инженерных систем отопления;
- частичная покраска трубопроводов (до 3 метров)- при подготовке жилого дома к отопительному сезону;
- укрепление трубопроводов (до 3 метров)- при подготовке жилого дома к отопительному сезону;
- консервация и расконсервация системы центрального отопления -1 раз в год;
- учет показаний общедомовых приборов учета тепловой энергии- 5 раз в неделю.

Водоснабжение и водоотведение:

- профилактический осмотр трубопровода и запорной арматуры - 1 раз в неделю;
- уплотнение сгонов;
- ревизия запорной арматуры;
- набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
- разборка, осмотр и очистка грязевиков, вентилях;
- прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения в местах общего пользования через ревизии вручную с помощью троса (кроме случая, когда для ликвидации засора необходимо применение специального оборудования);
- подчеканка раструбов канализационных труб;
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- учет показания общедомовых приборов учета водопотребления 1 раз в месяц.

Электроснабжение и электротехнические устройства:

- профилактический осмотр электрических сетей и электрооборудования на общедомовом имуществе;
- ремонт выключателей на общедомовом имуществе;
- замена электрических ламп в помещениях общего пользования (кроме отгороженных тамбуров);

- укрепление светильников (кроме отгороженных тамбуров);
- мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения;
- учет показаний общедомовых приборов учета электроэнергии - 1 раз в месяц.

2. Содержание общего имущества жилого дома:

санитарное содержание придомовых территорий: а)

уборка в зимний период:

- подметание всежелевыпавшего снега с тротуаров- 1 раз в сутки;
- посыпка тротуаров противогололедными материалами- 1 раз в сутки;
- подметание тротуаров в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки (или по графику);

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 СМ.-1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка газонов - 1 раз в двое суток;
- выкашивание газонов - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерной площадки- 1 раз в сутки (или по графику);
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков-1 раз в двое суток;

Санитарное содержание лестничных клеток (кроме отгороженных тамбуров): -

- влажное подметание лестничных площадок и маршей- 3 раза в неделю;
  - мытье лестничных площадок и маршей (весь подъезд) -1 раз в месяц;
  - мытье полов 1-го этажа - 3 раза в неделю;
  - мытье окон в подъездах - 1 раз в год;
  - влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках - 1 раз в год;
  - влажная протирка чердачных лестниц - 2 раза в год;
  - влажная протирка кабины лифта, дверей, почтовых ящиков, подоконников.
- Обметание пыли с потолков - по мере загрязнения: -  
 влажная протирка перил- 1 раз в месяц.

«Собеседник» \_\_\_\_\_

«Управляющий» \_\_\_\_\_

*Мерси*