

Договор  
на управление многоквартирным домом № \_\_\_ по улице Турецкая д.2 кор.4 г.Малоярославец

г. Малоярославец

«09» 01 2019 г.

ООО «Уют», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Воропаева Н.И., действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник жилого помещения,

Амишкова Илона Николаевна, Лепехин Александр Павлович действующие в интересах собственников на основании решения общего собрания от 08 января 2019,

\_\_\_\_\_ именуемые  
в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников многоквартирного дома от 08.01.2019, хранящегося в ООО «Уют».
- 1.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением, находящимся в многоквартирном доме по адресу: г.Малоярославец, улица Турецкая, дом 2, корп.4, кв.
- 1.3. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях.
- 1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома.
- 1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирных домах (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354) и другими нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы управления многоквартирными домами на территории Российской Федерации.

### 2. Предмет договора

- 2.1. Заказчик поручает, а управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы, в течение срока действия настоящего договора, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги, выполнять комплекс работ на закрепленной территории, собственникам и нанимателям помещений в данном доме и иным лицам, пользующимся жилой/нежилой площадью в многоквартирном доме по адресу: г. Малоярославец, улица Турецкая, дом 2 корп. 4, кв.
- 2.2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным приложением к договору на управление многоквартирным домом.  
В перечне содержатся сведения о периодичности выполнения работ, услуг, которая определяется законодательством РФ, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда; годовая плата; стоимость на 1 м2 общей площади.
- 2.3. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом управляющая организация выполняет за плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

### 3. Права и обязанности сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.
- 3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.3. Представлять интересы собственников 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.



3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию Заказчика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора.

3.1.5. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, исходя из поступающих денежных средств за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с перечнем работ и периодичностью их исполнения

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников и нанимателей многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.10. Уведомлять заказчика об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора в срок не позднее чем за один месяц.

3.1.11. В случае предоставления услуг ненадлежащего качества производить перерасчет платы.

3.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа текущего месяца за прошедший месяц.

3.1.13. Производить сбор установленных в п. 4.1 договора платежей.

3.1.14. Рассматривать все претензии, связанные с исполнением заключенных управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.15. Обеспечить собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.16. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.17. Предоставить отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

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

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственника.

3.2.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

### **3.3. Собственники и иные лица обязуются:**

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, соблюдать правила и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом, коммунальные услуги.

3.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения холлов, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.4. Не устанавливать, не подключать и не пользоваться электробытовыми приборами и машинами мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей организацией и соответствующими энергоснабжающими организациями.

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

3.3.5.1. о количестве граждан, проживающих совместно с собственником, и наличии у граждан, зарегистрированных в помещении, льгот для расчетов платы за коммунальные услуги; (в течении 5-ти дней).

3.3.5.2. о смене собственника, путем предоставления правоустанавливающего документа не позднее 5-ти дней со дня получения правоустанавливающего документа.

3.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации.



3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества многоквартирного дома, ежемесячно 25 числа текущего месяца передавать показания квартирных счетчиков воды, своевременно производить их поверку и ремонт.

3.3.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, теплоснабжения, газоснабжения.

3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

3.3.11. Своевременно производить оплату жилищно-коммунальных услуг по настоящему договору.

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

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из прав собственности на помещение предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией его обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.4.6. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

3.4.7. Получать от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.4.8. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

3.4.9. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

#### **4. Цена и порядок расчетов**

4.1. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Цена договора включает в себя ежемесячную плату за содержание и текущий ремонт общего имущества дома на 1 м<sup>2</sup>. общей площади жилого помещения, в размере 15 руб. 44 коп.;

4.3. Оплата оказанных услуг по договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией собственнику или иному лицу, пользующемуся помещениями, счета-извещения. В выставяемом Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.

4.4. Срок и способы внесения платежей за содержание и ремонт общего имущества определяется управляющей организацией.

#### **5. Ответственность сторон.**

5.1. Во всех случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае не выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) выполнения работ ненадлежащего качества управляющая организация обязана сделать перерасчет оплаты за содержание и текущий ремонт. Факт неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом устанавливается на основании акта, составленного в произвольной форме. Акт должен содержать: дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, причины и последствия нарушенных требований законодательства Российской Федерации и настоящего договора. Акт составляется в присутствии собственника помещений (либо лиц, пользующихся его помещением) в двух экземплярах, один из которых под расписку вручается собственнику помещений.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение собственник или иные лица обязаны уплатить управляющей организации пени в размере и в порядке, установленные частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.



## 6. Особые условия.

6.1. 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.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в управляющей организации.

## 7. Форс-мажор.

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. 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.

7.3. 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.

## 8. Срок действия договора.

8.1. Договор считается заключенным со дня его подписания сторонами.

8.2. Договор заключен на срок: три года.

8.3. Договор может быть расторгнут по действующему законодательству при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

8.4. Договор может быть продлен на 3 месяца если:

- собственники помещений не выбрали способ управления (ст. 164 ЖК РФ);

- не зарегистрировано ТСЖ, созданное на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная решением общего собрания о выборе способа управления, созываемого не позднее, чем через один год после заключения договора управления многоквартирным домом в течении 30 дней от даты подписания договора не приступила к выполнению своих обязанностей;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления (ст 162 ЖК РФ) не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

8.5. В случае расторжения договора управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют равную юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

## 9. Реквизиты сторон, подписи сторон:

### «Управляющая организация»

ООО «Уют», Юридический адрес: 249094, Калужская обл., г. Малоярославец, Загородная, д.11,

ИНН: 4011022148, БИК 042908726, Почтовый адрес: 249096, Калужская область, ул. Кутузова, д.28, офис 8,

тел. 5-10-53, E-mail: oouuiut@bk.ru,

р/счет 40702810000010003808 Филиал АКБ «ФОРА-БАНК» (ЗАО) в г. Калуга,

к/счет 30101810000000000770, БИК 042908770,

ИНН 4011022148, ОГРН 101101001,

ОГРН 104011000422

Генеральный директор ООО «Уют»

Н.И. Воропаев

### Председатель собрания

Александрова И.И.

### Секретарь собрания

Лепехина А.П.



Приложение №1  
к договору от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
по управлению многоквартирным домом

ООО «Уют»

Размер платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества

МЖД: ул.Турецкая д.2 корп.4

Наименование услуг	Стоимость услуги на 1м2 общей площади
Содержание конструктивных элементов	0,44
Уборка мест общего пользования	1,77
Санитарная обработка подвалов	0,16
Аварийно – диспетчерское обслуживание	0,90
Содержание придомовой территории	1,96
Техническое обслуживание внутридомовых сетей	3,41
Затраты по управлению жилищным фондом	2,80
Текущий ремонт	4,00
<b>Итого</b>	<b>15,44</b>

Генеральный директор ООО «Уют»



 Н.И.Воропаев

Председатель собрания: Иванов / Иванова Н.Н.

Секретарь собрания: Сенф / Сенехин А.П.



**Приложение №2**  
**к договору на обслуживание инженерного оборудования многоквартирного дома**  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Перечень работ по содержанию МКД № 2 корп.4 по ул. Турецкая, г.Малоярославец**

**1. Содержание конструктивных элементов МКД**

1.1. Плановые и внеплановые осмотры конструктивных элементов МКД по отдельным частям или конструктивным элементам в следующей последовательности:

- фундаменты и подвальные помещения;
- наружные стены и элементы фасадов, баллоны, карнизы и водоотводящие устройства;
- крыша и ее вентиляционные устройства, чердачные помещения, утеплитель чердачных перекрытий, а также коммуникации и устройства, расположенные в пределах чердака и на крыше;

1.2. Составление актов осмотров.

1.3. Разработка плана работ по восстановлению и поддержанию в удовлетворительном состоянии фасадов, перекрытий, стен, лестничных маршей, козырьков, фундаментов.

1.4. Предложения по поиску подрядных организаций по проведению ремонтных работ по устранению неисправностей;

1.5. Контроль за использованием и содержанием общего имущества МКД.

1.6. Установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению (при необходимости).

1.7. Контроль за работами по ремонту, восстановлению, поддержанию в удовлетворительном состоянии конструктивных элементов МКД.

**2. Уборка мест общего пользования:**

- 2.1. мытье лестничных площадок и маршей в домах – 1 раз в неделю;
- 2.2. Сухая уборка лестничных площадок и маршей – 1 раз в неделю;
- 2.3. Влажная протирка перил, почтовых ящиков – 1 раз в месяц;
- 2.4. Мытье окон и переплетов – 1 раз в год;
- 2.5. Влажная протирка стен, дверных полотен – 1 раз в год;
- 2.6. Влажная протирка металлических элементов лестниц, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств – 1 раз в месяц;
- 2.7. Влажная протирка подоконников, отопительных приборов – 1 раз в месяц.

**3. Аварийно-диспетчерское обслуживание:**

- 3.1. Прочистка труб стояковой канализации;
- 3.2. Прочистка труб водоотведения в подвале МКД;
- 3.3. Устранение течи из стояка (без замены участков) и сантехоборудования (без замены сантехоборудования).
- 3.4. Устранение течи трубопровода холодного водоснабжения (без замены участка трубопровода).
- 3.5. Устранение течи трубопровода горячего водоснабжения (без замены участка трубопровода);
- 3.6. Откачка воды из подвала;
- 3.7. Устранение неисправности в электрических сетях, аппаратах и устройствах;

- 3.8. Ликвидация воздушных пробок в системе отопления;
- 3.9. Устранение местных непрогревов.

#### **4. Содержание придомовой территории:**

##### **4.1. Уборка в зимний период:**

- подметание свежеснеженного снега – 1 раз в сутки;
- посыпка территории противогололедными материалами – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток.

##### **4.2. Уборка в теплый период:**

- подметание территории кроме выходных и праздничных дней – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
- уборка газонов – 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов – 2 раза в год;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;
- уборка площадки перед входом в подъезд – 5 раз в неделю.

**Техническое обслуживание внутридомовых сетей отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения.**

#### **5. Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения**

5.1. Консервация системы отопления на летний период с ревизией запорной регулировочной арматуры и КиП.

5.2. Определение объема необходимых ремонтных работ, работ по техническому обслуживанию и разработка плана-графика их выполнения.

5.3. Устранение незначительных нарушений в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, имевших место в прошедший отопительный сезон.

5.4. Гидравлическое испытание (опрессовка) системы центрального отопления на 1,25 рабочего давления.

5.5. Промывка системы центрального отопления до «светлой» воды.

5.6. Спуск и напуск воды в систему отопления.

5.7. Организация работы по проведению пробного протапливания многоквартирного дома.

5.8. Заполнение системы отопления сетевой воды в сроки, по согласованию с теплоснабжающей организацией;

5.9. Работа с населением по проверке прогреваемости отопительных приборов;

5.10. Наладка и регулировка системы отопления;

5.11. Контроль параметров на тепловом вводе;

5.12. Проверка обеспечения нормативной температуры.

5.13. Разработка мероприятий по восстановлению и поддержанию в удовлетворительном состоянии сетей отопления и горячего водоснабжения.

5.14. Снятие показаний общедомовых приборов учета.

5.15. Уплотнение сгонов.

5.16. Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках.

#### **6. Система холодного водоснабжения**

6.1. Определение объема необходимых ремонтных работ разработка плана-графика их выполнения;

6.2. Устранение течи трубопроводов и запорной арматуры;

6.3. Устранение неисправностей насосного оборудования повысительных насосов;

6.4. Снятие показаний общедомовых приборов учета;

6.5. Уплотнение сгонов;

6.6. Временная заделка свищей трещин на внутренних трубопроводах и стояках;







### АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЗОН ОТВЕТСТВЕННОСТИ

№ п/п	Зона ответственности обслуживающей организации	Зона ответственности собственника, нанимателя, арендатора жилого (нежилого) помещения МКД	Граница ответственности
1	Внутридомовая система отопления		
	Трубопроводы, стояки, ответвления от стояков, лежаки, обогревающие элементы (лестничных клеток, общих коридоров), обогревающие более одного жилого или нежилого помещения	Обогревательные элементы отдельного жилого или нежилого помещения	Первое резьбовое соединение на ответственности от общего стояка отопления к отдельному жилому (нежилому) помещению
2	Внутридомовая система горячего и холодного водоснабжения	Запорная арматура, внутриквартирная разводка трубопроводов, сантехническое оборудование отдельного жилого (нежилого) помещения	Первое резьбовое соединение на ответственности от общего стояка водоснабжения к отдельному жилому (нежилому) помещению
3	Внутридомовая система водоотведения		
	Трубопроводы водоотведения, состоящие из лежаков, стояков, фасонных частей, лежаков в подвале. Внутриквартирная разводка до «тройника» на общем стояке водоотведения.	Внутриквартирная разводка	Раструб отвода «тройника» на общем стояке водоотведения к отдельному жилому (нежилому) помещению
4	Внутридомовая система электроснабжения		
	Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из водных 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 во-	Внутриквартирные электропроводки, электрическое оборудование отдельного жилого (нежилого) помещения	Контакты болтовых соединений отходящих нулевых и фазных проводов от стояков электроснабжения в поэтажных щитках



