

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**

город Пенза

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2009 года

Общество с ограниченной ответственностью «Лидер», в лице Генерального директора Глазкова Владимира Алексеевича, действующего на основании Устава и решения Общего собрания собственников (правообладателей) помещений многоквартирного дома, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», с одной стороны, и собственник (правообладатель) помещения, расположенного по адресу: г. Пенза, проезд Первый Онежский, дом № 6, кв. № \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_

(документы, подтверждающие право на помещение),

\_\_\_\_\_ (ФИО собственника), именуемый (-ая) в дальнейшем «**Собственник**», действующий от своего имени или по доверенности \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о следующем:

### 1. Термины, используемые в договоре

1.1. В рамках настоящего договора стороны используют следующие термины:

1) **Собственник (правообладатель)** – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме подтверждено в установленном законом порядке. Собственник (правообладатель) несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников в многоквартирном доме.

2) **Многоквартирный дом** – жилой дом, расположенный по адресу: г. Пенза, проезд Первый Онежский, дом № 6.

3) **Постановление** - Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4) **Общее имущество в многоквартирном доме** определяется в соответствии с действующим законодательством (ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ)..

Состав общего имущества многоквартирного дома и около домового территории, в отношении которого будет осуществляться управление, это общее имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

### 2. Общие положения

2.1. Настоящий договор заключен на основании законодательства РФ, в том числе ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

2.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник, не использующий принадлежащее ему помещение (независимо от причин), обязан оплачивать стоимость фактически потребляемых коммунальных услуг и стоимость технического обслуживания в порядке и сроки, установленные настоящим договором и действующим законодательством.

2.3. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая компания.

### 3. Предмет договора

3.1 Предметом настоящего договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Пенза, проезд Первый Онежский, дом № 6, а также осуществление в интересах собственника организации взаимодействия с поставщиками следующих коммунальных услуг:

- а) отопление,
  - б) горячее водоснабжение (подогрев),
  - в) иные коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), в случае заключения ресурсоснабжающей организацией с Управляющей компанией, договора на поставку соответствующих коммунальных услуг,
- осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Указанные в настоящем пункте работы и услуги предоставляются собственникам, проживающим в данном доме за их счет в объеме и на условиях, установленных настоящим договором, и иным пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам.

3.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в **Приложении 1** к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

## **4. Права и обязанности Управляющей компании**

### **4.1. Управляющая компания обязуется:**

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ. Обеспечивать надлежащее состояние общего имущества в многоквартирном доме с учетом акта разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование, являющегося неотъемлемой частью договора (**Приложение 3**);

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и другие разрешительные документы оказывать услуги по техническому обслуживанию и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с **Приложением 1** к настоящему Договору;

4.1.3. Организовать взаимодействие с поставщиками коммунальных услуг, обеспечить Собственнику предоставление жилищно-коммунальных услуг, указанных в п. 3.1. настоящего договора, для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а так же для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Стороны договорились, что предоставление коммунальных услуг осуществляется специализированными организациями-поставщиками коммунальных услуг на основании отдельных договоров, которые заключаются Управляющей компанией по поручению Собственника;

4.1.4. Для принятия решений на Общем собрании собственников вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;

4.1.5. Осуществлять организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирным домом;

4.1.6. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

4.1.7. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом и т.д.;

4.1.8. Контролировать своевременное внесение Собственниками установленных обязательных платежей и взносов;

4.1.9. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года;

4.1.10. Представлять интересы Собственника перед третьими лицами по вопросам, связанным с исполнением своих обязательств по настоящему договору;

4.1.11. От имени Собственника осуществлять мероприятия, связанные с приемом-сдачей дома в эксплуатацию, прием в управление мест общего пользования и инженерных коммуникаций и заключением договоров на поставку коммунальных ресурсов с предприятиями-поставщиками;

4.1.12. В течение установленного гарантийного срока, установленного Застройщиком на дом, представлять интересы Собственника по вопросам устранения недостатков выявленных в процессе эксплуатации;

### **4.2. Управляющая компания имеет право:**

4.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, 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 техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома;

4.2.2. Принимать от Собственников плату за жилищно-коммунальные услуги или поручать это уполномоченной организации;

4.2.3. В соответствии с законодательством организовать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещении Собственника, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;

4.2.4. В любое время организовать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета;

4.2.5. В установленном законодательством порядке взыскивать с Собственника задолженность по оплате коммунальных услуг и услуг, оказанных Управляющей компанией, а также убытков, причиненных Управляющей компании несвоевременной и (или) неполной оплатой за оказанные услуги;

4.2.6. По разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду места общего пользования (подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома). Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие цели в соответствии с уставом Управляющей компании;

4.2.7. По согласованию с Общим собранием собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей компании;

4.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления г. Пензы, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

## 5. Права и обязанности Собственника

### 5.1. Собственник обязуется:

5.1.1. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а так же правила содержания общего имущества Собственников в многоквартирном доме и придомовой территории;

5.1.2. Представить в Управляющую компанию копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на соответствующее помещение (помещения);

5.1.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на данное имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным;

5.1.4. При внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.1.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос и переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления и согласования с Управляющей компанией,

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети,

в) **не вносить изменения в систему отопления** без письменного разрешения Управляющей компании.

г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией,

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

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке,

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

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

и) не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки без согласования в установленном порядке,

к) не проводить работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения без согласования с Управляющей компанией в установленном порядке;

5.1.6. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома по согласованию с Управляющей компанией.

5.1.7. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

а) о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственником помещений, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих,

б) о смене Собственников помещений в доме, а именно: сообщать Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права, представив при этом все необходимые документы,

в) ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора;

5.1.8. Обеспечить свободный доступ к элементам общего имущества жилого дома, расположенных в принадлежащем собственнику помещении (квартире), для проведения работ, указанных в **Приложении 1** к настоящему договору, и работ по ликвидации аварий;

5.1.9. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках исполнения настоящего договора;

5.1.10. Своевременно осуществлять проверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления в порядке, установленном Постановлением. Своевременно предоставлять Управляющей компании показания прибора учета;

5.1.11. Одновременно с заключением настоящего договора сообщить Управляющей компании свои контактные телефоны, контактные телефоны членов семьи, доверенных лиц, уполномоченных Собственником представлять его интересы, с целью обеспечения оперативного прибытия кого-либо из перечисленных в данном пункте лиц для проведения мероприятий, связанных с устранением возможных аварийных ситуаций.

### 5.2. Собственник вправе:

5.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги.

5.2.2. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

## 6. Платежи по договору

6.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения,
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за:
  - а) отопление,
  - б) горячее водоснабжение (подогрев),
  - в) иные коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), в случае заключения ресурсоснабжающей организацией с Управляющей компанией, договора на поставку соответствующих коммунальных услуг.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в установленном законом порядке на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей компании и указывается в **Приложении №2**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

6.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения может быть изменен в течение срока действия данного договора по решению Общего собрания собственников с учетом предложений Управляющей компании.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Постановлением. А при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом власти города Пензы и в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.5. Плата за коммунальные услуги и техническое обслуживание вносится в установленные настоящим договором сроки согласно п. 5.1.4. на основании счетов, выставляемых Управляющей компанией. В случае предоставления счетов позднее определенной даты оплата может быть внесена с задержкой на срок задержки получения соответствующего счета.

6.6. Размер платы за оказанные работы и услуги и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

6.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета этих услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Постановлением. При этом плата за техническое обслуживание взимается в полном объеме, независимо от вышеуказанных обстоятельств.

6.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Постановлением.

6.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов власти города Пензы.

6.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей компании о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

6.11. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

6.12. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, Собственник обязан оплатить Управляющей компании указанные работы.

## 7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

7.2. При нарушении Собственником условий настоящего договора последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе в части возмещения убытков.

7.3. В любом случае Управляющая компания не несет ответственности за сохранность имущества находящегося в помещениях принадлежащих Собственнику. А так же любого имущества оставленного на территории мест общего пользования.

7.4. При нарушении п 5.1.5 п.п. в) (**не вносить изменения в систему отопления без письменного разрешения Управляющей компании и заключения отдельного договора на осуществление технического надзора**) Собственник (правообладатель) обязан: за свой счет и в сроки согласованные с Управляющей компанией **восстановить исходное состояние системы отопления**; возместить управляющей компании и третьим лицам все **убытки** нанесенные действиями Собственника; выплатить управляющей компании **штраф** равный десятикратному минимальному размеру оплаты труда, действующему на момент нарушения.

## **8. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора**

8.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником путем:

8.1.1. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;

8.1.2. составления актов о нарушении условий договора;

8.1.4. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

8.2. В случаях некачественного оказания услуг и неудовлетворительного выполнения работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме по требованию любой из сторон договора составляется Акт о нарушении условий договора. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В случае причинения вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

8.3. Акт о нарушении условий договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (в обязательном порядке), подрядной организации, свидетелей (например, соседей) и других лиц. Акт подписывается членами комиссии.

8.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников, описание, а при наличии возможности, их фотографирование или видеосъемку), поврежденных имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственников (членов семьи Собственника).

8.5. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (соседей, представителей общественности). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику помещения (члену семьи Собственника) под расписку.

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

### **9.1. Настоящий договор может быть расторгнут:**

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае 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 два месяца до прекращения настоящего договора;

б) по инициативе Управляющей компании в случаях, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не несет ответственности,

- Собственник систематически не исполняет своих обязательств в части оплаты по настоящему договору.

В случае расторжения договора по инициативе Управляющей компании она должна уведомить об этом Собственника не позднее, чем за два месяца до расторжения;

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В случае ликвидации Управляющей компании в установленном законом порядке.

9.2. Расторжение договора не освобождает Собственника от выполнения обязательств по оплате оказанных Управляющей компанией услуг и работ в период действия настоящего договора.

9.3. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

9.4. В случае смены Собственника (заключения договора купли-продажи и т.д.) условия настоящего договора сохраняют свою силу в неизменном виде.

## **10. Срок действия договора**

10.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

10.2. Договор заключен на 3 (три) года.

10.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

## **11. Форс-мажор**

11.1. Управляющая компания, 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 обстоятельств. 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

## 12. Особые условия

12.1. 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 в установленном законом порядке.

12.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

12. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

### *Приложения к договору:*

1. Приложение 1 - Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Пенза, проезд Первый Онежский, дом № 6,
2. Приложение 2 - Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения;
3. Приложение 3 — Акт разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование.
4. Правила по проведению отделочных и строительных работ.

## 13. Реквизиты сторон

**Собственник (правообладатель)**

**Управляющая компания**

\_\_\_\_\_  
(ФИО)

Адрес  
местожительства: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(паспортные данные: серия, №, когда и кем выдан)

Тел. \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

**«Перечень работ и услуг  
по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома»**

**1. Содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома:**

- **Фундаменты:**  
заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;  
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;  
устройство и ремонт вентиляционных продухов.
- **Стены и фасады:**  
отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен ;  
снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;
- **Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:**  
заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;  
восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы;  
устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.
- **Полы:**  
замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома (подъезд, лестничная клетка).
- **Внутренняя отделка:**  
восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами, в местах общего пользования;  
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках и др.).
- **Перекрытия:**  
заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;  
заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.  
ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов;  
восстановление и устройство новых переходов на чердаках, в тех.подполье, в подвалах через трубы отопления, вентиляционных коробов.
- **Крыши и водосточные системы:**  
уборка мусора и грязи с кровли — ежеквартально;  
удаление снега и наледи с кровель — по мере необходимости;  
очистка внутреннего водостока от засорения — по мере необходимости;
- **Оконные и дверные заполнения:**  
установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;  
укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;  
закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;  
смена оконных и дверных приборов.
- **Санитарная уборка жилого фонда:**  
влажное подметание лестничных площадок и маршей 1 этажа - - по мере необходимости, но не реже двух раз в неделю;  
влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 1-го этажа — - по мере необходимости, но не реже двух раз в месяц;  
мытьё пола кабины лифта - по мере необходимости;  
мытьё лестничных площадок и маршей — - по мере необходимости, но не реже одного раза в месяц;  
мытьё окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков – один раз в год (весной);
- **Санитарная очистка придомовой территории:**  
уборка контейнерных площадок - ежедневно;  
очистка урн от мусора- ежедневно;  
холодный период:  
уборка от снега и наледи пешеходных дорожек и тротуаров – по мере необходимости;  
посыпка территории противогололедными составами и материалами — по мере необходимости;  
теплый период:  
подметание территории – - по мере необходимости, но не реже двух раз в неделю;  
уборка газонов – по мере необходимости;  
выкашивание газонов - 1 раз в месяц.
- **Внешнее благоустройство:**  
укрепление указателей улиц — по мере необходимости;  
установка (по мере необходимости) и окраска (2 раза в год) урн;  
устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав — по мере необходимости;  
погрузка и разгрузка травы, листьев, веток — по мере необходимости.

## 2. Обслуживание и ремонт общих внутридомовых коммуникаций.

### 2.1 Техническое обслуживание и текущий ремонт общих коммуникаций.

- **Центральное отопление:**  
консервация и расконсервация систем центрального отопления;  
регулировка кранов, вентиляей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;  
регулировка и набивка сальников;  
уплотнение сгонов;  
очистка от накипи запорной арматуры;  
испытание систем центрального отопления;  
отключение и ремонт радиаторов при их течи;  
очистка грязевиков воздухооборников, вантузов;  
промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;  
слив воды и наполнение водой системы отопления;  
ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;  
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;  
автоматизированные тепловые пункты;  
узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения.
- **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:**  
смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных.  
уплотнение сгонов;  
временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;  
консервация и расконсервация поливочной системы;  
утепление трубопроводов;  
прочистка дренажных систем;  
проверка исправности канализационной вытяжки;  
прочистка канализационных стояков;  
проветривание канализационных колодцев;  
прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев;  
утепление трубопроводов в технических подпольях;
- **Электроснабжение:**  
замена перегоревших ламп в подъездах на первом этаже;  
замена перегоревших ламп при входах в подъезд, в подвалах, технических этажах;  
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;  
прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;  
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;  
снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;
- **Вентиляция:**  
проверка работоспособности, устранение засоров.

### 2.2 Аварийное обслуживание общих коммуникаций:

- **водопровод и канализация, горячее водоснабжение:**  
ремонт и установка бандажей на трубопроводе;  
ликвидация засора канализационных труб до первого колодца;  
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;
- **центральное отопление:**  
ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;  
ликвидация течи труб, арматуры и нагревательных приборов;  
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;
- **электроснабжение**  
замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;  
ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;  
замена плавких вставок в электрощитах.



**Виды работ и услуг, выполняемые по дополнительному соглашению.  
(являются платными, выполняются по заказам и за счет средств собственников).**

**1. Сантехнические работы:**

устранение засоров канализации в квартире;  
прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;  
смена вентиляльной головки кранов смесителей;  
смена смесителя для умывальника;  
то же, для ванн с гибким шлангом;  
замена умывальников, моек, раковин, полотенецсушилок;  
ремонт смывного бачка со сменой устройств;  
установка запорной арматуры к смывному бачку; замена смывного бачка;  
замена унитазов всех видов;  
смена смывной трубы;  
установка кронштейнов под санитарные приборы;  
восстановление гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах;  
и др.

**2. Электромонтажные работы:**

смена неисправного выключателя для открытой проводки;  
то же, штепсельной розетки;  
смена выключателя для скрытой проводки с пробивкой гнезд;  
то же, штепсельной розетки;  
смена неисправного потолочного или настенного патрона;  
демонтаж щитка со счетчиком;  
установка щитка для электросчетчика;  
установка однофазного электросчетчика;  
прокладка электропроводки;  
ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру;  
снятие неисправных выключателей или переключателей;  
замена электрических и газовых плит  
и др.

**3. Столярные и стекольные работы:**

ремонт оконных заполнений;  
ремонт дверных заполнений;  
смена неисправных оконных ручек;  
смена неисправных дверных замков;  
смена неисправных дверных ручек;  
укрепление дверных и оконных коробок;  
ремонт конструкций полов;  
ремонт конструкций перегородок;  
ремонт покрытий полов (дощатых, паркетных, из линолеума, плитки ПВХ);  
и др.

**4. Отделочные работы:**

штукатуривание стен, потолков, откосов по бетонной, кирпичной и деревянной поверхностям;  
окраска потолков, откосов, оконных переплетов, дверных полотен;  
окраска лоджий, этажеров балконов; оклейка стен обоями;  
ремонт, восстановление частями облицовки стен ванных комнат и кухонь керамической (пластмассовой) плиткой;  
то же, на полах;  
и др.

**Собственник (правообладатель)**

\_\_\_\_\_ (ФИО)

Адрес местожительства: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (паспортные данные: серия, №, когда и кем выдан)

Тел. \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

**Управляющая компания**

Приложение 2 к договору № \_\_\_\_\_  
управления многоквартирным домом  
по адресу г. Пенза, проезд Первый Онежский,  
дом № 6  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2009 года

**«Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения»**

№п/п	Наименование мероприятий	Стоимость на 1 кв. м площади квартиры (руб. в месяц)
1	Содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома	8,04
2	Техническое обслуживание и текущий ремонт коммуникаций	*
3	Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтового оборудования	*
4	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	*
	<b>ИТОГО</b>	<b>Сумма пп.1-4</b>

\* Стоимость определяется на основании договоров по техническому обслуживанию коммуникаций заключаемых с ресурсоснабжающими организациями.

**Собственник (правообладатель)**

**Управляющая компания**

\_\_\_\_\_  
(ФИО)

Адрес  
местожительства: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(паспортные данные: серия, №, когда и кем выдан)  
Тел. \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

**Акт  
разграничения ответственности за инженерное оборудование внутри помещения  
(жилого/нежилого)\***

№ п/п	Ответственность сторон	
	Управляющая компания	Собственник (правообладатель)
1	Системы горячего и холодного водоснабжения: до первых входных вентилей сетей коммуникаций помещения	Системы горячего и холодного водоснабжения: после входных вентилей сетей коммуникации помещений, включая сами вентили
2	Системы теплосети: до вентилей и переходных сгонов на нагревательные приборы помещения	Системы теплосети: после вентилей и переходных сгонов на нагревательные приборы помещения, включая сами вентили
3	Внутридомовые электросети: - до индивидуальных приборов учета электрической энергии - до индивидуальных переключателей	Внутридомовые электросети: - после индивидуальных приборов учета электрической энергии, включая индивидуальные приборы учета - после индивидуальных переключателей, включая индивидуальные переключатели
4	Общий канализационный стояк	От первого канализационного раструба стояка и разводка по помещению
		<b>Примечание:</b> Все вышеперечисленное оборудование принадлежит Собственнику (правообладателю) на праве собственности и за его сохранность и надлежащее использование отвечает он лично.

*\*Для собственников жилых помещений(квартир) и нежилых помещений.*

**Собственник( правообладатель)**

**Управляющая компания**

\_\_\_\_\_ (ФИО)

Адрес  
местожительства: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (паспортные данные: серия, №, когда и кем выдан)  
Тел. \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

Правила  
по проведению работ в жилом комплексе «Изумрудный»

1. Понятия, используемые в настоящих Правилах:
  - 1.1. Главный инженер - главный инженер Управляющей компании ООО «Лидер».
  - 1.2. Жилой комплекс «Изумрудный» – жилые дома, расположенные по адресу: г. Пенза, проезд Первый Онежский, дом № 6.
  - 1.3. Помещение – жилое и нежилое помещение, находящееся в жилом комплексе «Изумрудный».
2. Собственник (правообладатель) помещения в жилом комплексе «Изумрудный» приступает к подготовке и проведению отделочных работ в нем с момента подписания акта приема-передачи помещения и заключения договора управления с ООО «Лидер».
3. Отделку и обустройство помещения Собственник (правообладатель) производит за свой счет с привлечением проектных и строительных организаций, индивидуальных предпринимателей и физических лиц. Ответственность за ущерб, причиненный привлеченными лицами общему имуществу жилого комплекса или имуществу третьих лиц, несет Собственник (правообладатель) в соответствии с действующим законодательством.
4. Перед началом перепланировки помещения, Собственник (правообладатель) обязан:
  - 4.1. Получить разрешение на производство работ у главного инженера.(в отдельных случаях указать название подрядной организации, ИНН, юридический и фактический адрес, реквизиты. К запросу необходимо приложить заверенные копии лицензий на производство работ).
  - 4.2. Получить у Управляющей компании ООО «Лидер» технические условия на проектирование и производство работ.
5. Организации и физические лица, привлеченные Собственником (правообладателем) для производства работ, обязаны, соблюдать требования и руководствоваться правилами СНиП 12-03-99 (Безопасность труда в строительстве).
6. При проведении отделочных работ Собственнику (правообладателю) запрещается:

изменять колер окон, балконных ограждений и дверей снаружи, а также колер фасадных стен;

складировать стройматериалы (в т.ч. песок, гравий, щебень, грунт), инструменты и мусор на общественной территории жилого комплекса (складирование и работы со строительными материалами производятся в помещении, принадлежащем Собственнику (правообладателю).

складировать, выбрасывать отходы и мусор от производства работ на общественной территории жилого комплекса.

производить строительные и отделочные работы, связанные с повышенным уровнем шума в период до 8.00 и после 22.00.
7. Вывоз отходов и строительного мусора производить на специализированную контейнерную площадку.
8. При производстве Собственником (правообладателем) работ без согласования с Управляющей компанией последняя вправе приостановить проводимые Собственником (правообладателем) работы и потребовать выполнить восстановительные работы, либо дать разрешение на продолжение работ после соблюдения Собственником (правообладателем) настоящих Правил, строительных и иных требований законодательства.
9. В случае невыполнения Участником порядка, предусмотренного настоящими Правилами, он несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

С настоящими Правилами ознакомлен, обязуюсь их исполнять.

**Собственник (правообладатель)**

**Управляющая компания**

\_\_\_\_\_ (ФИО)

Адрес  
местожительства: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (паспортные данные: серия, №, когда и кем выдан)  
Тел. \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_