

## Договор управления домом

г. Ярцево

01.04.2014г.

Товарищество собственников жилья "Старозавопье 3", именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице, председателя Романовой Ольги Фёдоровны, действующей на основании Устава, и собственник помещения по ул. Старозавопье, дом № 3, кв. 44, города Ярцево, именуемый в дальнейшем «Заказчик» Николаев Александр Иванович паспорт 66 02 767942 выдан 01.04.2008 (когда) ОВД Ярцкое (кем) Решением Смоленской области действующий от своего имени, на основании свидетельства о регистрации права собственности или договора приватизации № 1282 от 05.10.1992 и решения общего собрания собственников помещений дома от "01" февраля 2010г и ст.162 ЖК РФ, заключили настоящий Договор о следующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: г. Ярцево, ул. Старозавопье, дом № 3, кв. 44, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник как гражданин, является потребителем коммунальных услуг для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Товарищество собственников жилья "Старозавопье 3" (Исполнитель) – юридическое лицо оказывающее услуги по содержанию и управлению многоквартирным домом, на основании решения общего собрания собственников дома.

1.3. Третьи лица - организации различных форм собственности, на которые Исполнителем на договорной основе могут быть возложены обязательства по предоставлению Заказчику (Собственнику) каких либо работ и коммунальных услуг. В отношениях с Третьими лицами Исполнитель действует от имени и по поручению Заказчика (Собственника).

1.4. **Общее имущество в многоквартирном доме – это:**

а) 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, 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);

б) крыши;

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

г) 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);

д) 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);

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

ж) 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.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, технического этажа, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта, мусоропровода;

- содержание придомовой территории (уборка мусора с прилегающей к дому территории, уборка газонов, выкашивание травы, очистка урн от мусора);

- вывоз ТБО и обслуживание мусоропроводов;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома**

– комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов).

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов

**Коммунальные услуги** – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

**Аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома - круглосуточно.**

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Исполнителем услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, заключение договоров с исполнителями коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях, собственникам помещений в таком доме и осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома, (лифтов, вентиляционных каналов, систем холодного водоснабжения от стояков до первого отключающего устройства в квартире собственника, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир и индивидуальных квартирных приборов электрической энергии.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей, регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилялей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.;

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

ж) частичный ремонт кровли;

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование вводов, узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) частичный ремонт кровли;

е) замена разбитых стекол оконных рам, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.2. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснеговывпавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;

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;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;

2.2.3.3. Обслуживание мусоропроводов:

- удаление мусора из мусороприемных камер — 2 раза в неделю;
- уборка мусороприемных камер — ежедневно;
- дезинфекция мусоросборников — 1 раз в месяц;
- устранение засоров — по мере необходимости.

- 2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:
- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
    - нижних трех этажей - 5 дней в неделю;
    - выше третьего этажа - 2 раза в неделю;
  - б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц.
  - в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 1 раз в месяц;
  - г) мытье окон - 2 раза в год;
  - д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
  - е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.
- 2.2.3.5. Обслуживание и содержание лифтов:
- мытье пола кабины лифта — 2 раза в неделю;
  - влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов — 2 раза в месяц.
- 2.2.3.6. Дератизация и дезинсекция подвалов — 2 раза в год (весной и осенью).
- 2.2.3.7. Содержание и обслуживание электрохозяйства:
- ревизия ВРУ жилого дома и этажных электрощитов — 1 раз в месяц;
  - профилактические осмотры электрооборудования подъездов, подвалов и чердаков — 1 раз в неделю;
  - устранения неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (замена перегоревших электроламп, выключателей, мелкий ремонт электропроводки) — по мере необходимости.
- 2.2.3.8. **Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.**
- 2.3. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом:
- хранение и ведение технической документации по дому;
  - заключение и контролирование исполнения договоров на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг;
  - организация бухгалтерского учета хозяйственно-финансовой деятельности и контроль за экономным использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов, сохранностью имущества товарищества.
  - начисление, сбор платы и выставление квитанций за содержание и текущий ремонт общего имущества дома;
  - предоставление устных и письменных консультаций гражданам о порядке пользования помещениями в доме, о требованиях законодательства РФ в жилищной сфере;
  - информирование граждан об изменении размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги в сроки установленные ст.155 ЖК РФ;
  - исполнение требований п.49 «Правил оказания коммунальных услуг гражданам», по ведению учета жалоб и ответа на них, исполнению заявок, перерасчету платы за услуги, о перерывах в оказании услуг;
  - прием граждан по разрешению жалоб, заявлений на не предоставление услуг, работ или их низкое качество.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Исполнитель обязуется:

- 1) контролировать соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контролировать своевременное внесение членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом; составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управлять многоквартирным домом на основании заключенных договоров на управление им;
- 5) осуществлять наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключать договора на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) обеспечение проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в соответствии с решением общего собрания собственников помещений;
- 8) ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 9) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 10) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.
- 11) представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 12) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 13) организовывать заключение договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи.
- 14) обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
- 15) осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры.
- 16) обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

#### 3.2. Собственник обязуется:

- 3.2.1. Регулярно производить оплату за содержание и управление многоквартирным домом не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.

- 3.2.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
- 3.2.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 3.2.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.
- 3.2.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования и нести ответственность за не соблюдение указанных требований.
- 3.2.5. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
- 3.2.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Исполнителем.
- 3.2.7. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем.
- 3.2.8. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 3.2.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.
- 3.2.10. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.
- 3.2.11. В случае возникновения необходимости проведения Исполнителем не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

### **3.3. Исполнитель имеет право:**

- 3.3.1. Производить сбор установленных в Договоре платежей.
- 3.3.2. В случае невнесения Собственником платы за содержание жилья в течение трех месяцев, произвести отключение квартиры от подачи электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.
- 3.3.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра. Проводить проверку работ установленных приборов учета электроэнергии и сохранности пломб.
- 3.3.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.
- 3.3.5. Накладывать административные взыскания на жильцов дома за нарушение правил общественного проживания, ненадлежащего содержания общедомового имущества и порчи имущества - вплоть до привлечения к судебной ответственности.

### **3.4. Собственник имеет право:**

- 3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.
- 3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 3.4.4. Контролировать выполнение его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

## **4. Цена договора и порядок расчетов**

- 4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. Плата для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:
- 1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
  - 2) вывоз и утилизация ТБО;
  - 3) оплату электроэнергии на хозяйственные нужды (освещение мест общего пользования, придомовое освещение и эл.энергия лифт)
- 4.2. Плату за техническое содержание и обслуживание лифта установить с 1 м.кв. площади, при этом собственники помещений, расположенных на первом этаже полностью освобождаются от оплаты; Плата на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в тариф на содержание многоквартирного дома не входит, а рассчитывается на основании сметы и оплачивается собственником жилья отдельно.
- 4.4. Размер платы за дополнительные услуги определяется в соответствии с прейскурантом на платные услуги.
- 4.5. Размер платы за работу и услуги, указанные в Договоре, и обслуживание жилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления,



решения общего собрания собственников жилья. Срок введения данных изменений устанавливается в нормативно-правовых актах органов государственной власти и местного самоуправления.

4.6. Собственник вносит плату на расчетный счет ТСЖ не позднее двадцать пятого числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

#### 5. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику.

#### 6. Ответственности сторон

6.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

6.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Товариществом собственников жилья (ТСЖ) за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. Собственник помещения несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности и санитарно-гигиенических требований в соответствии с действующим 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) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации у Исполнителя.

#### 8. Форс-мажор

8.1. 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.

#### 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с 01.04. 2014 года.

9.2. Договор заключен сроком на 1 год с последующей пролонгацией.

9.3. Договор, может быть расторгнут в порядке, установленном в настоящем договоре.

9.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок, при этом цена договора (раздел 4) может меняться.

#### 10. Реквизиты сторон

Правление ТСЖ "Старозаволье 3"

215805 г.Ярцево Смоленской обл

Ул.Старозаволье, д.3

ИНН 672702078

ОГРН 1066727000203

Председатель правления ТСЖ

Романова О.Ф.

« 10 » « апреля » 2014г.

Собственник

*Николаев Николай*  
*Иванов*

*ул. Старозаволье, д.3 кв.44*  
*г. Ярцево Смоленская*

*область*

*Фамилия И.И. Николаев*

« 01 » « 04 » " 2014г.