

# Договор на управление многоквартирным домом

«01» июля 2013 г.

г. Тверь

Общество с ограниченной ответственностью «ДИЛОС» (ООО «ДИЛОС»), именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания», в лице директора Бурмисов Е. В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. Бурмисов Е. В. являющийся собственником квартиры № 16 (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме по адресу: г. Тверь, ул. Вязьминская д. 5 действующий на основании документа подтверждающего право собственности, именуемый далее «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 жилищного кодекса РФ в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 14 марта 2013 г., проведенного путем заочного голосования.
- 1.2. Условия настоящего договора определены собранием собственников жилого и являются одинаковыми для всех собственников помещения.
- 1.3. Термины, используемые в договоре:
  - 1.3.1. **Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме.
  - 1.3.2. **Управляющая компания** – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.
  - 1.3.3. **Общее имущество в многоквартирном доме** – принадлежащие собственникам квартир на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.
  - 1.3.4. **Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.
  - 1.3.5. **Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме** – (доля собственника квартиры, части квартиры, комнаты коммунальной квартиры в данном доме), доля, определяемая отношением общей площади помещения собственника к размеру общей площади всех помещений, входящих в общее имущество в многоквартирном доме.
  - 1.3.6. **Содержание общего имущества в многоквартирном доме** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию внутридомовых инженерных систем и т. д. включает:
    - Техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
    - Содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
    - Обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;
    - Уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта(лифтов) при их наличии;
    - Вывоз и размещение твердых бытовых отходов на городской свалке
  - 1.3.7. **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; конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории; технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Тверь, ул. Вязьминская д. 5, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

- 3.1. Управляющая компания обязуется:
  - 3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.
  - 3.1.2. 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 ремонту общего имущества многоквартирного дома.
  - 3.1.3. Обеспечить потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.
  - 3.1.4. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
  - 3.1.5. Представлять интересы собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
  - 3.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базу 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 собственника знакомить его

с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения договора.

- 3.1.7. Обеспечить аварийно – диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.
- 3.1.8. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах или размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.
- 3.1.9. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.
- 3.1.10. Уведомлять собственника об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок, не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.
- 3.1.11. Производить начисление платежей за коммунальные услуги, обеспечивая предоставление платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.1.12. Уведомлять собственников в письменной форме об изменении размера платы за содержание и ремонт многоквартирного дома не позднее чем через 10 дней со дня принятия соответствующего решения общим собранием собственников. Изменение размера платы за услуги осуществляется в зависимости от изменения тарифов, утверждаемых в установленном порядке.
- 3.1.13. В случае отсутствия жилищно-коммунальных услуг или оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить перерасчет за предшествующий период.
- 3.1.14. Производить сбор платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.
- 3.1.15. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.16. Рассматривать все претензии собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 3.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.18. Предоставить собственнику отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за год в течение трех месяцев с момента окончания годового срока со дня заключения настоящего договора.

### 3.2. Управляющая компания вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. В случае не предоставления собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Твери нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.
- 3.2.3. Взыскивать с должников сумму неуплат, в установленном действующим законодательством порядке.
- 3.2.4. По согласованию с собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
- 3.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, информации, предоставленной собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.
- 3.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке и сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам РФ.
- 3.2.8. Проверять соблюдение собственником требований настоящего договора, установленных для собственников помещений.
- 3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

### 3.3. Собственник обязуется:

- 3.3.1. 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.
- 3.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 4 платежей.
- 3.3.3. 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.
- 3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:
  - О количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с собственником и наличие 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.
  - О смене собственника. Сообщить Управляющей компании Фамилию, имя, отчество нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права. Предоставить Управляющей компании Договор купли- продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.
- 3.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности, эксплуатации и санитарно – гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.
- 3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках договора.
- 3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

- 3.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменения их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.
- 3.3.10. Своевременно осуществлять проверку общего (квартирного) и индивидуального приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Твери, в порядке, определяемом правительством РФ.
- 3.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 3.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла, газа.
- 3.3.13. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.
- 3.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, с условиями договора.
- 3.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.
- 3.3.16. При проведении общестроительных монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.
- 3.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией:
  - работ и услуг, не установленных настоящим договором,
  - работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника,
  - работ и услуг, в связи с нарушением собственником п. 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.10, 3.3.16 настоящего договора, указанные в настоящем пункте работы проводятся за счет собственника.
- 3.3.18. Собственник дает согласие на обработку персональных данных, в том числе совершение следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу третьим лицам), обезличивание, блокирование, уничтожение моих персональных данных, для целей исполнения обязательств по настоящему договору на весь срок его действия в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных».

#### 3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных с Управляющей компанией в рамках исполнения договора
- 3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, газа.
- 3.4.3. Требовать в соответствии с действующим на территории г. Твери нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.
- 3.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг), качеству.
- 3.4.5. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими и нормативно-правовыми актами РФ, законами субъекта, нормативными актами Администрации города Твери применительно к настоящему договору.

### 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги:
    - коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление).
    - содержание общего имущества в многоквартирном доме.
    - текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
    - капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
    - управление многоквартирным домом.
    - капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в случае принятия решения собственниками помещений в данном многоквартирном доме.
  - 4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем составом и периодичностью работ (услуг), приведенным в Постановлении Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491
  - 4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом определяется общим собранием собственников многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ. Если собственники помещений на своем общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, то такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Твери. В период действия настоящего договора размер оплаты может определяться и (или) корректироваться не чаще одного раза в год пропорционально изменению уровня инфляции.
  - 4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается управляющей компанией как произведение установленных администрацией тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использованием не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым администрацией г. Твери, в порядке, определяемом Правительством РФ.
  - 4.5. Оплата собственником оказанных услуг по договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета извещения.
  - 4.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.
  - 4.7. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу
  - 4.8. Срок внесения платежей – до 10-го числа месяца, следующим за истекшим месяцем – для физических лиц.
  - 4.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника по отдельному договору.
  - 4.10. Не использование помещений не является основанием не внесения платы за услуги по договору.
- При временном отсутствии собственника, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственника в порядке,



Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: п. Север ул. Рагманова д. 5 кв. 66

### I. Перечень работ по содержанию жилья

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:
  - 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборнников, вантузов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры).
  - 1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки).
  - 1.3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
  - 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
  - 1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
  - 1.6. Проверка заземления ванн.
  - 1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли.
  - 1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
  - 1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
- Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
  - 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
  - 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
  - 2.3. Консервация системы центрального отопления.
  - 2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
  - 2.5. Ремонт просевших отмосток.
3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осеннее - зимний период:
  - 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
  - 3.2. Утепление чердачных перекрытий.
  - 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
  - 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
  - 3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
  - 3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
  - 3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
  - 3.8. Консервация поливочных систем.
  - 3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
  - 3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
  - 4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
  - 4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
  - 4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
  - 4.4. Прочистка общедомовой канализации.
  - 4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
  - 4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
  - 4.7. Проверка канализационных вытяжек.
  - 4.8. Мелкий ремонт изоляции.
  - 4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
5. Прочие работы:
  - 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
  - 5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
  - 5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
  - 5.4. Удаление с крыш снега и наледей.
  - 5.5. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
  - 5.6. Уборка и очистка придомовой территории.
  - 5.7. Уборка вспомогательных помещений.
  - 5.8. Удаление крупногабаритного мусора из подвальных, чердачных помещений и его вывозка.
  - 5.9. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
  - 5.10. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
  - 5.11. Посыпка территорий песком в зимнее время.
  - 5.12. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
  - 5.13. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

## II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, частичный ремонт кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление).
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

### Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- Стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- Стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, технический этаж).

Собственник имеет право:

- Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору: участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением его обязанностей по договору.

Директор ООО «ДИЛОС»

М.П.



Собственник

(Ф. И. О.)