

Договор на управление многоквартирным домом

г. Тверь
2015 г.

«___»

Общество с ограниченной ответственностью «ДИЛОС» (ООО «ДИЛОС»), именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания», в лице директора Ли Владислава Эдуардовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. _____ являющийся собственником квартиры № 1 (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме по адресу: г. Тверь, ул. Волжская, д. 4, кв. 1 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 «07.08.2011» 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. Волжская, д. 4, кв. 1, 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. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

- 2.3. Функциями Управляющей компании по объекту являются услуги определенные приложением № 3 к настоящему Договору.
- 2.4. 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. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложении № 1 к настоящему Договору. Периодичность работ по обслуживанию и текущему ремонту определяется Приложением № 2 к настоящему Договору. Производство текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства.
- 3.1.4. Обеспечить потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления. Перечень предоставляемых коммунальных услуг определяется Приложением № 5 к настоящему Договору.
- 3.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
- 3.1.6. 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.
- 3.1.7. Вести и хранить техническую документацию (базу данных) на многоквартирный дом, внутримдомовое 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.
- 3.1.8. Обеспечить аварийно – диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.
- 3.1.9. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах или размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.
- 3.1.10. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.
- 3.1.11. 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.
- 3.1.12. Производить начисление платежей за коммунальные услуги, обеспечивая предоставление платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.1.13. 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.
- 3.1.14. В случае отсутствия жилищно-коммунальных услуг или оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить перерасчет за предшествующий период.
- 3.1.15. Производить сбор платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.
- 3.1.16. 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.
- 3.1.17. Рассматривать все претензии собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.19. Предоставить собственникам отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за год в течение трех месяцев с момента окончания календарного года
- 3.1.20. Организовать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов собственникам и пользователям помещений в установленном порядке.
- 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 платежей, 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. При обоснованной необходимости требовать от собственников помещений корректировки размера их платы за производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, связанной с удорожанием их стоимости по независящим от Управляющей компании причинам.
 - 3.2.10. 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. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, плату за коммунальные услуги.
 - 3.3.3. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 4 платежей.
 - 3.3.4. 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.
 - 3.3.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:
 - соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;
 - соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, коридоров, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;
 - не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
 - пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время (с 23-00 до 6-00) по местному времени, не нарушая нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
 - соблюдать правила содержания домашних животных;
 - не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и места общего пользования;
 - при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора к входам в подъезды многоквартирного дома.
 - 3.3.6. 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. Представить Управляющей компании Договор купли- продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.
 - 3.3.7. 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.
 - 3.3.8. 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.

- 3.3.9. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках договора.
- 3.3.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.
- 3.3.11. 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.
- 3.3.12. 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.
- 3.3.13. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 3.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды,
тепла, газа
- 3.3.15. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.
- 3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо испoльзующих помещение, принадлежащее
собственнику, с условиями договора.
- 3.3.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.
- 3.3.18. При проведении общестроительных монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.
- 3.3.19. За счет собственных средств в 10-дневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке внести изменения в находящийся в Управляющей компании технический паспорт дома, связанные с произведенной им переустройством, перепланировкой помещений, общего имущества дома.
- 3.3.20. 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 собственника п. 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7 3.3.8, 3.3.9, 3.3.10, 3.3.18 настоящего договора, указанные в настоящем пункте работы проводятся за счет собственника.
- 3.3.21. 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.
 - 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, утверждаемом Правительством РФ и органами местного самоуправления города Твери. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.
- 4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.
- 4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. Управляющая компания в соответствии с законом несет материальную ответственность в полном объеме причиненных собственникам, пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей компании, ее персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, представляющих услуги на основании договоров с Управляющей компанией в рамках настоящего Договора.
- 5.2. Управляющая компания не несет материальной ответственности и не возмещает собственникам, пользователям помещения убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате: стихийных бедствий, аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей компании; умышленных или неосторожных действий собственников и пользователей помещений дома; гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д. ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 5.3. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Управляющая компания несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.4. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300(одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактического исполнения обязательства. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставяемом Управляющей компанией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 договора.
- 5.5. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 5.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, в т. ч. внутридомового инженерного оборудования, вследствие чего требующего проведения капитального ремонта, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, а также за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В этом случае собственники помещений в многоквартирном доме обязаны принять решение о проведении капитального ремонта.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. По результатам рассмотрения претензии (жалобы) Управляющая компания направляет собственнику извещение об ее удовлетворении либо отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Договор является публичным договором в соответствии со ст. 426 ГК РФ.
7.2. Договор вступает в силу с « 01 » сентября 2015 г.
7.3. Договор заключен сроком на 1 год.
7.4. Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещения в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.
7.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.
7.6. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая компания

Собственник

ООО « ДИЛОС » 170100 г. Тверь, Вагжановский пер. д. 9	_____
тел./факс 8 (4822) 42-61-55, 79-22-35	Паспорт серия _____
ИНН/КПП 6950124862/695001001	Выдан _____
ОГРН 1106952028941	_____
р/сч 407028110119000001377	Зарегистрирован по месту постоянного проживания _____
в ОАО «Россельхозбанк» в г. Твери	Документ о праве собственности _____
	/договор, свидетельство о праве собственности и т. д. – нужное вписать/
к/сч 30101810600000000795	Серия _____
БИК 042809795	Общая площадь помещения (м2) <u>39,2</u>
	Доля в праве собственности _____

Директор

Иванов И.И.

Подпись

/ расшифровка подписи/

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Вокзальная д. 4

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 воздухоотборников, вантузов, регулирующих кранов, вентилях, 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.
- 2. 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.)

Периодичность работ по обслуживанию и текущему ремонту
общего имущества собственников помещений

№ п/п	Виды работ	Периодичность
1	2	3
А. Основные работы по уборке лестничных клеток, лифтов, мусоропроводов и уборке придомовой территории жилого дома		
1 Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования:	
1.1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	Ежедневно, кроме воскресенья.
1.1.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	3 раза в неделю
1.1.3	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
1.2	Мытье пола кабины лифта	1 раз в неделю
1.3	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
1.4	Удаление мусора и уборка мусороприемных камер	Ежедневно
1.5	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
1.6	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
1.7	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
2 Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
2.1	Подметание территории с усовершенствованным покрытием в летний период - ручная уборка (отмостка, вход в подъезд)	1 раз в двое суток
2.2	Уборка мусора с газона, очистка ури	1 раз в двое суток
2.3	Уборка контейнерных площадках	1 раз в сутки
2.4	Сдвигание свежевыпавшего снега с территории с усовершенствованным покрытием - ручная уборка (крыльца, вход в подвал, вход в подъезд)	1 раз в сутки
2.5	Очистка территории с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега (вход в подъезд)	1 раз в сутки в дни без снегопада
2.6	Посыпка территории песком (вход в подъезд)	1 раз в сутки во время гололеда
2.7	Очистка территории от наледи (вход в подъезд)	1 раз в трое суток в зимний период
3 Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
3.1	Прочистка водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
3.2	Ремонт просевшей отмостки	1 раз в год
3.3	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования, ремонт и укрепление входных дверей	по мере необходимости
3.4	Укрепление и регулировка пружин на входных дверях	1 раз в год при подготовке к осенне-зимнему периоду
3.5	Установка и укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	по мере необходимости
3.6	Подготовка систем отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения	1 раз в год
3.6.1 Центральное отопление		
3.6.1.1	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления:	
	- в стояке	1 раз в год при подготовке к осенне-зимнему периоду
	- в радиаторном блоке	1 раз в год при подготовке к осенне-зимнему периоду
3.6.1.2	Слив и наполнение системы отопления	1 раз в год
3.6.1.3	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год
3.6.1.4	Испытание трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год после отопительного сезона
3.6.1.5	Восстановление разрушенной тепловой изоляции в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере необходимости
3.6.1.6	Замена кранов для спуска воздуха из системы	по мере необходимости
3.6.1.7	Снятие показаний домовых приборов учета	ежемесячно
3.6.1.8	Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	по мере необходимости
3.6.2 Водопровод, канализация и горячее водоснабжение		
3.6.2.1	Прочистка засоров канализации внутри строения	по мере необходимости
3.6.2.2	Ликвидация засора канализационных труб (лежаков) до 1 колодца	по мере необходимости
3.6.2.3	Снятие показаний домовых приборов учета	ежемесячно
3.6.2.4	Заделка свищей, зачеканка раструбов	по мере необходимости
3.6.2.5	Прочистка трубопровода горячего и холодного водоснабжения	по мере необходимости
3.6.2.6	Частичная замена трубопровода горячего и холодного водоснабжения	по мере необходимости
3.6.3	Электроснабжение	

3.6.3.1	Замена перегоревших электроламп в подъездах, люминесцентных ламп и фасадного освещения.	по мере необходимости
3.6.3.2	Проведение испытаний и измерений сопротивления изоляции проводов, кабелей, заземляющих устройств, стационарного оборудования	1 раз в 3 года
3.6.3.3	Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере необходимости
3.6.3.4	Снятие показаний домашних электросчетчиков	ежемесячно
4	Проведение технических осмотров, техническое обслуживание и мелкий ремонт	
4.1	Осмотр и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств:	12 раз в год
4.1.1	Осмотр и ремонт общедомовых приборов учета	1 раз в год в начале отопительного сезона
4.1.2	Госповерка общедомовых приборов учета	по паспортным данным
4.1.3	Снятие показаний с квартирных приборов учета	1 раз в год
4.2	Замена замков на входных дверях чердаков и подвальных помещений	по мере необходимости
4.3	Техническое обслуживание внутридомового газового (электро-) оборудования	в соответствии с графиком 1 раз в 2 года
4.4	Прочистка вентиляционных каналов	по мере необходимости
4.5	Уборка мусора и грязи с кровли	1 раз в год
4.6	Удаление снега и наледи с кровель	по мере необходимости
4.7	Аварийное обслуживание	круглосуточно
4.8	Очистка подвальных помещений после затопления канализацией	по мере необходимости
4.9	Дератизация (лестничные клетки, подвалы, технические помещения)	4 раза в год
5	Услуги вывоза бытовых отходов	
5.1	Вывоз твердых бытовых отходов	7 раз в неделю
5.2	Вывоз крупногабаритного мусора	1 раз в неделю
6	Услуги управления	
Б. Дополнительные работы		
1	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1.1	Влажная протирка элементов лестничных клеток,	1 раз в год
1.2	Удаление мусора из здания и его вывозка	по мере необходимости
2	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
2.1	Поливка тротуаров и замощение территории	по мере необходимости
2.2	Покос травы	2 раза в год
2.3	Опиловка кроны деревьев	по мере необходимости
II	Дополнительные работы по ремонту общего имущества жилого дома	
1	Каменные, кирпичные, железобетонные стены	
	- заделка и герметизация швов и стыков стен и фасадов	по мере необходимости
2	Лестницы, козырьки	
	- мелкий ремонт лестниц, перил, козырьков	по мере необходимости
3	Крыши	
3.1	Смена мягкой кровли в один слой отдельными местами	по мере необходимости
4	Окна, двери	
4.1	Ремонт оконных переплетов	по мере необходимости
4.2	Ремонт дверных полотен	по мере необходимости
5	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях	
	- ремонт внутренней штукатурки отдельными местами	по мере необходимости
	- перетирка штукатурки поверхности стен и потолков,	
	- заделка отверстий при смене отдельных участков труб (при переходе их через перекрытия и перегородки),	
	- клеевая окраска стен и потолков,	
	- масляная окраска ранее окрашенных всех видов поверхностей,	
	- окрашивание масляными составами деревянных поручней, торцов лестничных маршей и площадок	

Директор ООО "ДИЛОС"

М.П.

Собственник

(Ф.И.О.)

Состав общего имущества многоквартирного дома

	Наименование объекта
1	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);
2	иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
3	крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, плиты перекрытий, балконные плиты, перила, парапеты), окна и двери помещений общего пользования, иные ограждающие конструкции;
4	земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
5	внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
6	внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
7	внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

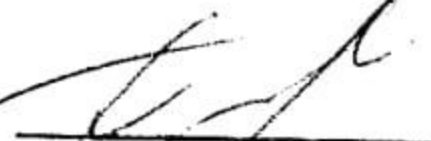
Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием:

- На системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- На системах отопления – отсекающая арматура (первый вентиль), а в ее отсутствие - первое резьбовое соединение от стояка отопления по направлению к отопительному прибору;
- На системах канализации – плоскость раструба тройника;
- На электрооборудовании – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети, электросети нежилого помещения;
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения, являющиеся частью квартиры (нежилого помещения) и входная дверь в квартиру (нежилое помещение, являющееся частью квартиры (нежилого помещения) или в отгороженный тамбур.

Директор ООО «ДИЛОС»



Собственник



Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

№	Перечень работ
1	Хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам.
2	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ.
3	Заключение договоров на коммунальные услуги.
4	Осуществление контроля качества коммунальных услуг.
5	Подготовка предложений о проведении капитального и/или текущего ремонтов в многоквартирных домах подготовка предложений о плановых работах.
6	Начисление и сбор платы за содержание и техническому обслуживанию общего имущества, дополнительные работы и услуги, капитальный и/или текущий ремонт, а также коммунальные услуги, выдача справок информирование собственников помещений об изменении тарифов.
7	Взыскание задолженности по оплате услуг.
8	Осуществление учета потребителей услуг и работ в многоквартирном доме.
9	Информационные услуги (диспетчерские услуги).

Директор ООО «ДИЛОС»

Собственник

Перечень предоставляемых коммунальных услуг


1. **Холодное водоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
2. **Горячее водоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
3. **Водоотведение** – отвод бытовых стоков из жилого помещения.
4. **Электроснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
5. **Газоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах.
6. **Отопление** – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, надлежащего температурного режима круглосуточно.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

Директор ООО «ДИЛОС»



Собственник

