

# ДОГОВОР № 3ЖМ21/ управления (обслуживания) многоквартирным домом

г. Ростов-на-Дону \_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ ДОН Сервис» (далее - "Управляющая компания"), в лице Генерального директора Пономарева Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, являющийся собственником жилого (или нежилого) помещения № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ кв.м., в многоквартирном доме, расположенного по адресу: 344090 г. Ростов-на-Дону, ул. Стабильная, 21 (далее - "Многokвартирный дом"), на основании свидетельства о государственной регистрации права \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области (далее - Стороны), руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. 17-ти этажный, 320-квартирный жилой дом со встроенными помещениями офисов, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Стабильная, 21.

1.2. Собственник – лицо, владеющий жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме на праве собственности. В целях настоящего Договора под собственником помещения является Застройщик до передачи помещения третьему лицу, а также третье лицо принявшее помещение в многоквартирном доме у Застройщика по соответствующему акту.

1.3. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.4. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность и несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

1.5. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.6. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, а также техническая характеристика общего имущества указаны в Техническом паспорте Многоквартирного дома.

1.7. Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг (Управляющей компании) по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению и вывозу мусора, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

1.8. Исполнитель коммунальных услуг – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель (Управляющая компания, ТСЖ, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив) предоставляющие коммунальные услуги, производящие или потребляющие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

1.9. Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электроэнергия, тепловая энергия, твердое топливо и др. ресурсы приобретаемые Управляющей организацией и используемые для предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме.

1.10. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

1.11. Внутридомовые инженерные системы – инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома.

1.12. Коллективный (общедомовой) прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

1.13. Индивидуальный прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов собственником жилого или нежилого помещения (в одном помещении многоквартирного дома).

1.14. Коммунальные услуги надлежащего качества – коммунальные услуги, отвечающие требованиям Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных, иным требованиям законодательства РФ.

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

1.16. Ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ по устранению неисправностей оборудования, инженерных систем, изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме, восстановление и поддержания показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является:

- ♦ оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию, технической эксплуатации и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме;

- ♦ предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, пользующимися помещениями на законных основаниях;

- ♦ осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень и объем услуг и работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Перечне работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденном Управляющей компанией (Приложение № 1 к настоящему Договору) и может быть изменен решением Управляющей компании в соответствии с изменениями действующего законодательства либо по соглашению сторон.

2.3. Коммунальные услуги:

- ♦ Управляющая компания обеспечивает предоставление Собственнику коммунальных услуг (теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора) путем заключения от своего имени соответствующих договоров с Коммунальными службами в целях бытового потребления соответствующих услуг;

- ♦ Принимает от Собственника денежные средства в оплату коммунальных услуг согласно тарифам, установленным действующим законодательством либо соглашениями с Коммунальными службами, для дальнейшего расчета с ними.

2.4. При необходимости капитального ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме Управляющая компания организует проведение такого ремонта в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

Необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей компанией и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая компания вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- ♦ необходимый объем работ по капитальному ремонту;

- ♦ общая стоимость работ по проведению капитального ремонта;

- ♦ срок начала и окончания работ по проведению капитального ремонта;

- ♦ порядок финансирования капитального ремонта;

- ♦ сроки возмещения расходов;

- ♦ прочие условия связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома.

2.5. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

3.1. Управляющая компания обязуется:

- ♦ Приступить к выполнению настоящего Договора с момента подписания акта приема-передачи окончательного строительства многоквартирного дома в управление;

- ♦ Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора, Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Управляющей компанией (Приложение № 1 к настоящему Договору) и Актом по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником (приложение № 2 к настоящему Договору);

- ♦ Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг: электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), вывоз мусора – путем заключения договоров с Коммунальными службами в порядке, предусмотренном настоящим Договором;

- ♦ Обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в Многоквартирном доме обязанностей по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- ♦ Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в Многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- ♦ Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию собственниками прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Многоквартирном доме или препятствующих этому;

- ♦ Представлять законные интересы собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, по вопросам связанным с управлением, содержанием общего имущества многоквартирного дома;

- ♦ Незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций;

◆ Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту Многоквартирного дома и придомовой территории;

◆ Своевременно подготавливать Многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в сезонных условиях;

◆ Информировать Собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала перерыва. Не позднее 3-х дней до проведения плановых работ внутри помещения Собственников (не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома) согласовать с собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

предполагаемые дата и время проведения работ;

номер телефона, по которому собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, в пределах 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

вид работ, который будет проводиться;

сроки проведения работ;

должность, фамилия, имя, и отчество лица, ответственного за проведение работ;

◆ Участвовать во всех проверках и обследованиях Многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме по настоящему договору;

◆ Направлять Собственнику платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору, и коммунальных услуг;

◆ Обеспечить регистрационный учет проживающих в Многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам;

◆ Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению Многоквартирным домом;

◆ Обеспечить хранение технической и иной документации по Многоквартирному дому.

3.2. Заключать договоры с организациями, предоставляющими прочие услуги, в т.ч. по охране многоквартирного дома и придомовой территории; по монтажу и обслуживанию систем ограничения доступа в подвезды (домофоны), по страхованию мест общего пользования на случай пожара, взрыва, аварий и т.д.;

3.3. Управляющая компания обязуется своевременно ставить в известность Собственника об изменении платы по настоящему Договору, а также платы за коммунальные услуги.

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

3.5. Представлять отчет о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать 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 собственниками помещений в таком доме) одному из собственников, указанному в решении Общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

#### **4. ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

4.1. Управляющая компания имеет право:

◆ Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору;

◆ Требовать от Собственников оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, требовать от Собственников плату за услуги, оказываемые Коммунальными службами;

◆ Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника;

◆ Без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

◆ Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг (горячей воды, электричества) через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

неполной оплаты коммунальных услуг;

проведения плано-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома;

выявления факта самовольного подключения Собственником к внутридомовым инженерным системам;

получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник;

◆ Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, если оно произошло вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника;

◆ Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом Многоквартирного дома, либо собственностью Управляющей компании, либо собственностью третьих лиц;

◆ В случае отсутствия, на момент передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей компании, помещений специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Управляющая компания по согласованию с Собственниками вправе оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме;

◆ Требовать допуска в жилое и нежилое помещение в заранее согласованное с Собственником время работников Управляющей компании, а также специалистов Исполнителей и иных организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время;

◆ Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Многоквартирного дома, а также работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонтам Общего имущества Многоквартирного дома на основании соответствующих программ и планов, согласованных с Собственниками в установленном законом порядке;

◆ В случае неисполнения Собственником в течение трех месяцев обязанностей по участию в расходах по оплате услуг Управляющей компании по настоящему Договору и коммунальные услуги, предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен с учетом пени в размере установленном законодательством от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты;

◆ Оказывать Собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей компании и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет оплаты за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачиваются Собственником дополнительно исходя из договорной цены;

◆ 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.

## **5. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА**

### **5.1. Собственник обязуется:**

◆ Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы иных собственников помещений;

◆ Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307), а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491);

◆ Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных устройств;

◆ Содержать и поддерживать жилое/нежилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;

◆ Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории;

◆ Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории;

◆ При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать все возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей компании;

◆ Нести ответственность и возмещать ущерб, причиненный в случае халатного отношения к внутриквартирному инженерному оборудованию и несвоевременному устранению неполадок;

◆ Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме;

◆ Ежемесячно вносить плату за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги, не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным;

◆ При внесении платы за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт, а также коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором начисляются пени в размере действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно;

◆ С момента подписания акта на передачу помещения нести в полном объеме расходы по оплате за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, а также оплачивать услуги, предоставление которых не зависит от проживания собственника и иных лиц в жилом помещении (в т.ч. отопление, вывоз мусора и др.);

◆ Своевременно извещать Управляющую компанию об изменениях, касающихся смены собственника жилого или нежилого помещения. При неисполнении данной обязанности нести ответственность в соответствии с действующим законодательством;

◆ Установить за свой счет индивидуальные приборы учета холодного и горячего водоснабжения, представить Управляющей компании такие приборы учета для опломбирования, а также представить копии паспортов на такие приборы учета;

◆ Ежемесячно с 23 по 25 число соответствующего месяца сообщать Управляющей компании показания приборов учета предоставляемых Коммунальными службами услуг;

◆ Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время работников

Управляющей компании, специалистов Исполнителей и иных организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, снятия показаний приборов учета, санитарно-технического осмотра, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

♦ В случае неоднократного (2 и более раз) отказа в допуске представителя Управляющей компании, Коммунальных служб или уполномоченных ими лиц в занимаемое Собственником помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета или распределителей Управляющая компания направляет Собственнику (в письменной форме) или вручает под роспись извещение о необходимости сообщить об удобных для Собственника дате и времени снятия в течение месяца представителем Управляющей компании или уполномоченным им лицом показаний индивидуальных приборов учета или распределителей.

Собственник обязан в течение недели со дня получения указанного извещения сообщить (в письменной форме) представителю Управляющей компании или уполномоченному им лицу о дате и времени снятия в течение месяца показаний индивидуальных приборов учета или распределителей. При невыполнении Собственником данной обязанности Управляющая компания вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета или распределителей, их исправности, а также целостности на них пломб;

♦ Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета предоставляемых Коммунальными службами услуг. При наступлении указанного в паспорте соответствующего прибора учета, а в последствии раз в 3 года, проводить за свой счет поверку таких приборов учета;

♦ Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный ЖК РФ, постановлениями органов местного самоуправления, иными нормативными актами;

♦ В случае проведения мероприятий по переустройству помещения (перепланировке помещения, переоборудованию помещения, реконструктивным работам), предоставить для согласования Управляющей компании в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству помещения;

♦ По окончании работ по переустройству помещения (перепланировке помещения, переоборудованию помещения, реконструктивным работам) согласовать произведенные работы с уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством и, при необходимости, зарегистрировать изменения в органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставить Управляющей компании документ, содержащий описание помещения с учетом произведенных изменений.

♦ Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения;

♦ Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию проводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках;

♦ Не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению:

не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления;

не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении;

♦ Не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Управляющей компанией;

♦ Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети без письменного согласования с Управляющей компанией;

♦ Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже;

♦ Во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника;

В случае нарушения данной обязанности Собственником – нести ответственность в соответствии с действующим законодательством, а также возместить Управляющей компании расходы, связанные с вывозом строительного мусора, в течение 10 (Десяти) дней с момента предъявления Управляющей компанией соответствующего счета.

♦ Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в помещениях, не являющимся общим имуществом многоквартирного дома;

♦ Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в помещении Собственника путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника самостоятельно, силами Управляющей компании или сторонних организаций;

♦ Своевременно информировать Управляющую компанию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме;

## **6. ПРАВА СОБСТВЕННИКА**

### **6.1. Собственник имеет право:**

♦ Требовать исполнения Управляющей компанией обязанностей по настоящему договору, в том числе, услуг по содержанию, технической эксплуатации и текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг;

♦ При причинении ущерба общей долевой собственности вследствие аварий в инженерных сетях, требовать от Управляющей компании составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений;

♦ Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании;

♦ Контролировать качество предоставляемых Исполнителем услуг по содержанию, технической эксплуатации и текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг;

♦ Получать от Управляющей компании официальные справки. Справки предоставляются не позднее семи

рабочих дней со дня запроса;

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

## **7. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. Размер платы по настоящему Договору включает в себя:

♦ Плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание, техническую эксплуатацию и текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, в размере, установленном Тарифами за содержание, техническую эксплуатацию и текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, утвержденными Управляющей компанией (Приложение № 3 к настоящему Договору);

♦ Плату за предоставленные коммунальные услуги в размере, установленном Службой по тарифам Администрации г. Ростова-на-Дону либо иным уполномоченным органом местного самоуправления.

7.2. При принятии собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании собственников помещений, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

7.3. Размер платы за оказываемые Управляющей компанией работы и услуги, может быть изменен Управляющей компанией в связи с вступлением в силу нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления в сфере ценообразования на услуги ЖКХ.

7.4. Собственник вносит плату по настоящему Договору на расчетный счет Управляющей компании, а также плату за коммунальные услуги, не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным, посредством безналичного расчета.

7.5. При потреблении домом ресурсов в объеме, превышающем нормативные значения, оплата разницы между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета производится Собственником (собственниками) соразмерно долям в Общем имуществе Многоквартирного дома (за вычетом объемов водопотребления на хозяйственные нужды по содержанию общего имущества многоквартирного дома, пожаротушение и объемов используемых потребителями - юридическими лицами, занимающими нежилые помещения в здании).

При наличии неисправных индивидуальных приборов учета соответствующих ресурсов либо при в случае нарушения сроков проверки таких приборов учета в помещениях Собственника, разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний исправных индивидуальных приборов учета распределяется между собственниками помещений с неисправными индивидуальными приборами учета соответствующих ресурсов / приборами учета не проверенными в установленный срок, пропорционально количеству проживающих в жилом помещении людей (за вычетом объемов водопотребления на хозяйственные нужды по содержанию общего имущества многоквартирного дома, пожаротушение и объемов используемых потребителями-юридическими лицами, занимающими нежилые помещения в здании) при отсутствии индивидуальных (квартирных приборов учета).

7.6. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая компания (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

7.7. Индивидуальные поквартирные приборы учета могут считаться коммерческими т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями выданными Управляющей компанией и приняты им в эксплуатацию.

7.8. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ. СРОК ДОГОВОРА. ИНЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Стороны несут ответственность за нарушение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платы за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт, а также коммунальные услуги, Собственник выплачивает пени в размере действующей на момент оплаты 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

8.3. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет перед Управляющей компанией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

8.4. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законодательством.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке установленном действующим законодательством РФ.

8.6. Отчуждение Собственником всех помещений является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

8.7. Все уведомления Собственника о событиях, связанных с исполнением настоящего Договора, совершаются Управляющей компанией посредством вывешивания соответствующих уведомлений/объявлений в общедоступных местах общего пользования Многоквартирного дома, а при необходимости в соответствии с условиями настоящего Договора уведомления лично - посредством вручения нарочным под роспись либо заказным отправлением с уведомлением по почте.

8.8. Договор вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи помещения.

8.9. Договор заключен сроком на 1 (год) лет.

8.10. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

**9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.**

СОБСТВЕННИК:

(Ф.И.О. физического лица/наименование юридического лица)

**18.11.1952 г.р., паспорт гражданина Российской Федерации:**

(дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации, телефон)

**Адрес:**

(ОГРН юридического лица, юридический адрес, телефон)

**Телефон:**

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ: **Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ ДОН Сервис»**  
Юридический адрес: **344019, г. Ростов-на-Дону, ул. Закруткина, 61, оф.7**  
ОГРН **1096195004840** ИНН **6163099526** КПП **616701001** Р/с **40702810552090099058**  
БИК **046015602** Наименование банка: **ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ»**  
Тел. **3000640**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Управляющая компания:**

**Собственник:**

\_\_\_\_\_ Пономарев И.В.

\_\_\_\_\_

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту  
общего имущества в Многоквартирном доме**

I Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм;

II Ремонт электропроводки в подъезде Многоквартирного дома, а также в местах общего пользования;

III Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, и придомовых территорий;

IV Проведение технических осмотров отдельных элементов и помещений дома.

При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в 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, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилялей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры в техподполье);

б) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования;

в) прочистка канализационного лежачка;

г) проверка исправности канализационных вытяжек;

д) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

е) частичный ремонт кровли;

ж) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

V При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка вводов и гидравлическое испытание системы отопления;

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

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

г) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей, в подъездах и вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

VI Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

подметание свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки;

посыпка при необходимости территории 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 – 1 раз в сутки;

очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

уборка газонов – 1 раз в сутки;

выкашивание газонов – 3 раза в сезон;

подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в 2-е суток;

стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;

протирка указателей – 5 раз в год.

VII Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

нижних трех этажей – 5 дней в неделю;

выше третьего этажа – 1 раз в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;

в) влажная протирка кабин лифтов (стен, дверей, плафонов и потолков) – 2 раза в месяц;

г) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафах для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;

VIII Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и с учетом периодичности.

IX Диспетчерское и аварийное обслуживание.

X Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

Генеральный директор ООО «ЮИТ ДОН Сервис»

Пономарев И.В.

М.П.



**АКТ**  
**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,**  
**устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником**

Настоящий акт составлен между Обществом с ограниченной ответственностью «ЮИТ ДОН Сервис», именуемым в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Пономарева Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Ответственность за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования разграничивается между Управляющей компанией и Собственником следующим образом:

1.1. Отопление - по системе центрального отопления до ответной резьбы запорных кранов, установленных на распределительных коллекторах подающей и обратной линий в помещении этажного распределительного пункта.

1.2. Горячее водоснабжение – до первого вентиля на стояке в помещениях Собственника;

1.3. Холодное водоснабжение – до первого вентиля на стоянке в помещениях Собственника;

1.4. Канализация – до первого раструба в помещениях Собственника;

1.5. Электросеть – до индивидуального электросчетчика.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание, устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника. В данном случае выход аварийной бригады не входит в платеж за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей компанией соответствующего счета.

Управляющая компания

Собственник

\_\_\_\_\_/Пономарев И.В.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

м.п.

**Тарифы за содержание, техническую эксплуатацию и текущий ремонт  
Общего имущества Многоквартирного дома**

1. Тариф на содержание общего имущества – 15,42 руб./кв.м. в том числе:  
9,78 руб./кв.м. – содержание, техобслуживание и ремонт общего имущества;  
3,13 руб./кв.м. – техническое обслуживание лифтового оборудования;  
2,51 руб./кв.м. – вывоз ТБО (твердых бытовых отходов)

Дополнительные услуги:

- ТО пожарной сигнализации и автоматического дымоудаления – 1,2 руб./кв.м.;
- домофон -26 рублей/месяц;
- консьерж – 2,50 рублей/кв.м.;

2. Размер оплаты за коммунальные услуги:

- отопление – по тарифам, утвержденным уполномоченными органами местного самоуправления (в случае их отсутствия – тарифам снабжающих организаций);
- горячее водоснабжение – по тарифам, утвержденным уполномоченными органами местного самоуправления (в случае их отсутствия – тарифам снабжающих организаций);
- холодное водоснабжение – по тарифам, утвержденным уполномоченными органами местного самоуправления (в случае их отсутствия – тарифам снабжающих организаций);
- водоотведение – по тарифам, утвержденным уполномоченными органами местного самоуправления (в случае их отсутствия – тарифам снабжающих организаций);
- энергоснабжение жилых помещений и мест общего пользования – по соответствующим тарифам, утвержденным уполномоченными органами местного самоуправления (в случае их отсутствия – тарифам снабжающих организаций);
- вывоз мусора – по соответствующим тарифам, утвержденным уполномоченными органами местного самоуправления (в случае их отсутствия – тарифам снабжающих организаций).

3. При заключении Управляющей компанией договоров с организациями, предоставляющими услуги, указанные в п. 3.2. Договора управления многоквартирным домом № ЗЖМ 21/ от \_\_\_\_\_ г., а также договоров с организациями, обеспечивающими эксплуатацию лифтов, оплата соответствующих услуг производится Собственником исходя из цены (тарифа), определенной соответствующим договором.

4. Действующие ставки тарифов оплаты коммунальных и иных услуг доводятся до сведения Собственника путем вывешивания соответствующих объявлений в общедоступных местах общего пользования Многоквартирного дома.

Управляющая компания

Собственник

\_\_\_\_\_/Пономарев И.В.  
м.п.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_