

# ДОГОВОР

## на техническое обслуживание, санитарное содержание жилищного фонда и придомовой территории

г. Киров

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 г.

ТСЖ, ЖСК \_\_\_\_\_, именуемое далее «Заказчик»  
(«Собственник») в лице \_\_\_\_\_ председателя

\_\_\_\_\_ действующего на основании Устава, с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Жилкомслужба», именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация» в лице директора Плешковой Валентины Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно – Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Общее положение.

1.1. Настоящий Договор обслуживания заключен в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ.

1.2. Условия данного договора определены Общим собранием собственников жилых помещений в многоквартирном доме. Данные условия являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора, кроме положений самого договора, Стороны руководствуются Конституцией РФ, действующим законодательством РФ и иными нормативно-правовыми актами федерального законодательства, законодательства Кировской области и правовыми актами МО «Город Киров», действующими на момент подписания настоящего Договора.

1.4. При вступлении в действие после заключения настоящего Договора нормативных актов, затрагивающих права и обязанности как Обслуживающей организации, так и Заказчика (Собственников), Стороны настоящего Договора будут руководствоваться требованиями действующего законодательства.

### 2. Предмет договора.

2.1. Предметом настоящего Договора является осуществление обслуживания многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ по заданию Заказчика в течение согласованного срока за обусловленную плату следующей деятельности:

а) обеспечение благоприятный и безопасных условий проживания Собственников в данном многоквартирном доме, в том числе реализация решений Общих собраний собственников по вопросам, связанным с обслуживанием и содержанием дома;

б) оказание услуг и выполнение работ по надлежащему обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома;

в) проведение профилактических осмотров многоквартирного дома, инженерного оборудования, придомовой территории;

г) обеспечивать наладку инженерного оборудования многоквартирного дома;

д) проводить работу аварийного характера в многоквартирном доме;

е) осуществлять подготовку многоквартирного дома к осенне-зимнему периоду и его эксплуатации;

ж) обеспечивать работы по санитарному содержанию придомовой территории.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется обслуживание, определяется ст. 36 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, техническим паспортом на многоквартирный дом, кадастровым паспортом земельного участка.

2.3. В состав услуг и работ по настоящему Договору обслуживания не входят:

а) содержание и ремонт входных дверей в жилое помещение, окон и дверей, расположенных внутри жилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе за газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

2.4. Обслуживающая организация предоставляет услуги по содержанию дома в границах эксплуатационной ответственности согласно Акту о границах эксплуатационной ответственности сторон.

2.5. Обслуживание многоквартирным домом осуществляется Обслуживающей организацией в интересах Заказчика в период срока действия договора, установленного в разделе 8 настоящего Договора.

2.6. Условия настоящего Договора определены собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются обязательными для всех Собственников помещений.

### **3. Обязанности сторон.**

#### **3.1. Обслуживающая организация обязуется:**

3.1.1. Обеспечивать надлежащее функционирование и эксплуатацию здания с соблюдением характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома.

3.1.2. Организовывать работы по содержанию общего имущества в порядке и объеме, указанном в приложении № 2, и в пределах сумм, поступивших от Заказчика и в соответствии со сметой ( приложение № 3).

3.1.3. Предоставлять основные услуги по обслуживанию многоквартирного дома:

а) ведение учета доходов и расходов на содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома;

б) начисление и сбор платы за коммунальные услуги, содержание, текущий и капитальный ремонт (по решению общего собрания) ремонт общего имущества дома с последующей оплатой поставщикам работ (услуг);

в) проведение комиссионных обследований помещений по необходимости;

г) прием и рассмотрение индивидуальных и коллективных обращений от Собственников помещений;

д) судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего Договора, с Собственников помещений, возникших в результате неуплаты или недоплаты платежей за коммунальные услуги и иных платежей, предусмотренных законодательством;

е) предоставление отчетов о проделанной работе в порядке и сроки, установленные ЖК РФ;

ж) организация оформления документов и учета граждан по паспортно-визовому режиму, оформление справок с места жительства, выписок из финансово-лицевого счета;

з) организация начисления льгот по оплате за содержание общего имущества дома и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;

и) в случае отсутствия или снижения качества услуг, производить перерасчет платы.

3.1.4. Устранять неисправности в сроки согласно Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

3.1.5. Соблюдать периодичность плановых и частичных осмотров общего имущества многоквартирного дома с последующим предоставлением Заказчику копий актов осмотра.

3.1.6. Включать представителей Заказчика в состав комиссии при проведении весенне-осенних осмотров.

3.1.7. Проводить профилактическое обслуживание внутридомовых систем центрального отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения от вводного электрощита до входных зажимов квартирных счетчиков электроэнергии.

3.1.8. Осуществлять контроль, за выполнением теплоснабжающей организацией КТК договорных обязательств по отпуску и подаче тепловой энергии и горячего водоснабжения, а в случае поступления претензий от жильцов многоквартирного дома о нарушении режима подачи и снижении качества тепловой энергии, теплоносителя и горячего водоснабжения немедленно сообщать Заказчику.

3.1.9. Своевременно информировать население, проживающее в обслуживаемом жилищном фонде по данному Договору, о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопления), а также об авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствий.

3.1.10. Ежегодно к началу отопительного сезона проводить подготовку к эксплуатации систем отопления и горячего водоснабжения не позднее \_\_\_\_\_ предъявлять их теплоснабжающей организации КТК для проверки и выдачи заключения в виде Акта готовности к эксплуатации систем отопления и горячего водоснабжения.

3.1.11. Проводить профилактические работы по санитарному содержанию придомовой территории многоквартирного дома, кроме обрезки и спиливания деревьев.

3.1.12. Для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций дома проводить мелкий ремонт деревянных конструкций оконных и дверных заполнений в подъезде и подвале, с заменой разбитых стекол в местах общего пользования, шарниров, ручек, замена замков на дверях подвалов и чердаков, сменой лампочек в подвале и на чердаке.

3.1.13. Согласно Договора с КДУ обеспечивать вывоз бытового мусора и своевременно вывозить мусор после проведенного субботника по уборке территории домовладения.

3.1.14. Производить оплату за электроэнергию для освещения лестничных клеток, подвала, по электросчетчику.

3.1.15. Принимать участие в работе по выявлению причин аварийных ситуаций.

3.1.16. Обеспечивать круглосуточное выполнение заявок:

а) в рабочее время силами рабочих Обслуживающей организации;

б) в нерабочее время, праздничные и выходные дни устранение аварийных ситуаций согласно договора с аварийной службой (по тел: 64-39-00 с 08.00 до 24.00 часов и с 00.00 до 08.00 часов по тел: 78-68-04).

3.1.17. Для устранения аварий производить:

а) замену трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, отопления до 5 метров (кроме полной замены трубопроводов);

б) замену запорной арматуры в подвале;

в) ревизию задвижек в подвале и бойлерной, а при неисправности с заменой;

г) ревизию вентилях на стояках отопления, холодного и горячего водоснабжения (кроме полной замены вентилях по подвалу).

3.1.18. Производить замену сантехприборов, запорной арматуры другой конструкции за дополнительную плату.

3.1.19. По поручению Заказчика производить сбор средств на целевые расходы, путем подписания Дополнительного соглашения. Данные средства не являются доходом Обслуживающей организации.

### **3.2. Заказчик обязуется:**

3.2.1. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Утвердить на общем собрании Собственников помещений перечень услуг и работ по обслуживанию и содержанию, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Определить уполномоченного представителя (уполномоченных представителей) Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.2.2. Передать проектную, техническую и иную документацию, необходимую для исполнения Обслуживающей организацией настоящего договора.

3.2.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать помещение по назначению, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех лиц, пользующихся услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Своевременно предоставлять Обслуживающей организации документы, подтверждающие права на льготы Собственника по оплате коммунальных услуг. Производить оплату работ/услуг по обслуживанию и содержанию общего имущества, а также отоплению, независимо от фактического проживания/нахождения в помещении. При отсутствии в месте проживания более 24 часов (отпуск, командировка и т.д.) сообщать в Обслуживающую организацию свои контактные телефоны, адреса почтовой и электронной связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут с целью ликвидации аварийной ситуации обеспечить доступ к помещениям Собственника.

Сообщать Обслуживающей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме. В случае обнаружения аварийной ситуации немедленно принять меры к ее устранению, в случае невозможности принятия таких мер

известить о случившемся диспетчера Обслуживающей организации по телефонам: в рабочее время **(8332)63 40 83**, в нерабочее время, выходные и праздничные дни **(8332)64 39 00, 78 6804(аварийная служба)**.

3.2.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения вывоз крупногабаритных и строительных отходов осуществлять через Обслуживающую организацию за счет средств Собственника или непосредственно самим Собственником.

3.2.5. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей Обслуживающей организации в помещение Собственника для осмотра общего имущества, внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Обслуживающей организацией время, при ликвидации аварий - в любое время. За воспрепятствование работникам жилищно-коммунальных служб в исполнении ими служебных обязанностей при обслуживании общих внутридомовых инженерных сетей, конструктивных элементов здания, размещенных в жилых или нежилых помещениях жилых домов, статьей 4.8. Закона Кировской области от 4 декабря 2007 года № 200-30 установлена административная ответственность.

3.2.6. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества, Правила предоставления коммунальных услуг.

3.2.7. Соблюдать права и законные интересы Собственников жилых и нежилых помещений. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования, приборов учета или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.2.8. Своевременно и полностью вносить Обслуживающей организации плату за содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении. При не использовании Собственником помещений - нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, на коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.2.9. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, предусмотренный действующим законодательством.

3.2.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, подвалов и чердаков выполнять другие требования пожарной безопасности.

**3.2.11. Соблюдать следующие требования:**

а) не находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без письменного разрешения Обслуживающей организации, кроме случаев оперативного решения вопросов в аварийных ситуациях;

б) не устраивать кладовки в техническом подвале (техническом подполье) и техническом этаже здания, в иных, не предназначенных для этого местах иначе, чем по решению общего собрания;

в) не производить без надлежаще оформленного разрешения органов местного самоуправления и уведомления Обслуживающей компании в течение 10 дней после получения разрешительных документов:

- перепланировку жилого/нежилого помещения (изменения его конфигурации либо назначения помещений, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);

- переоборудование (переустройство) жилого/нежилого помещения (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);

- изменение архитектурно-планировочных решений фасада дома, пристройки к зданию.

г) не производить без письменного согласования с Обслуживающей организацией прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

е) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), сертификата соответствия, не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим нормативам;

ж) не нарушать имеющиеся схемы учета потребленных коммунальных ресурсов (услуг), в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, изменением их местоположения в составе инженерных сетей, монтажом и демонтажем без согласования с Обслуживающей организацией;

з) не использовать теплоноситель (химически очищенную воду) из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления для каких-либо целей);

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

к) не использовать пассажирские лифты для транспортировки стройматериалов и отходов без упаковки;

л) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

м) не создавать повышенного шума в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования;

н) не парковать личные и иные приехавшие к собственнику автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, а также на проезжей части прилегающего земельного участка, затрудняя проезд автомобилей оперативных и аварийных служб города.

3.2.12. Своевременно осуществлять поверку 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 (для жилых помещений), установленным органом государственной власти субъекта РФ в порядке, определяемом действующим законодательством.

3.2.13. Представлять Обслуживающей организации в установленные сроки, с 15 по 20 число расчетного месяца, показания приборов учета.

3.2.14. Собственники обязаны ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.2.15. В случае отчуждения принадлежащего ему помещения, Собственник обязан не менее чем за 10 дней в письменном виде уведомить об этом Обслуживающую организацию и произвести полный расчет за оказанные жилищные и коммунальные услуги.

3.2.16. Предоставлять в Обслуживающую организацию **в течение трех рабочих дней** сведения:

- об изменении количества граждан (независимо от факта регистрации), проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания), льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг для расчета платежей за услуги по договору и взаимодействия обслуживающей организации с органами соцзащиты населения. При отсутствии этих данных все расчеты производятся, исходя из нормативной численности проживающих;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платежей обслуживающей организации за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора, с предоставлением копии соответствующих договоров (найма, аренды и т.д.);

- о смене Собственника. Сообщить Обслуживающей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить обслуживающей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

#### **4. Права сторон.**

4.1. **Обслуживающая организация имеет право:**

4.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору управления 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.

4.1.3. При выявлении скрытого существенного дефекта дома, не отражённого в акте технического состояния дома, представить Заказчику (Общему собранию собственников) на утверждение различные варианты решения этой проблемы - требования к застройщику, смету на его устранение, и т.д.

4.1.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и обслуживание общего имуществу на основании перечня работ и услуг по обслуживанию многоквартирным домом, содержанию общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общему собранию собственников.

4.1.5. Принимать от Собственников на свои расчетные счета платежи за коммунальные услуги. При наличии оснований предлагать увеличение стоимости настоящего Договора.

4.1.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния общих внутридомовых инженерных систем и коммуникаций в помещениях Собственника.

4.1.7. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении составить соответствующий Акт.

4.1.8. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

4.1.9. При необходимости вносить Заказчику предложения по вопросам изменения месячных и (или) годовых планов работ с последующим утверждением на общем собрании.

4.1.10. Представлять интересы Собственников в государственных и иных учреждениях по вопросам, связанным с содержанием многоквартирного дома.

4.1.11. Требовать от Собственников оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

4.1.12. В случае непредставления Собственниками в период с 15 по 20 число расчетного месяца данных о показаниях приборов учета в его помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов (для жилых помещений) с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета.

4.1.13. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.1.14. Проводить проверку работы установленных приборов учета с сохранности пломб.

4.1.15. Ограничивать (прекращать) предоставление Собственнику коммунальных услуг при неполной их оплате (наличие задолженности) по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 ежемесячных размера платы, определенных в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.1.16. Не выполнять решение общего собрания, если не определен источник финансирования конкретного мероприятия, не входящего в перечень оказываемых услуг (работ) по обслуживанию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме.



4.1.17. Осуществлять судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего Договора, по отношению к Собственникам, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников (пользователей) и/или иных платежей, предусмотренных законодательством.

4.1.18. За дополнительную плату выполнять иные работы, не вошедшие в перечень, указанный в пункте 4.1.7 настоящего договора, при необходимости путем заключения сторонами дополнительного соглашения.

#### 4.2. **Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:**

4.2.1. Реализовывать любые права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством, при условии соблюдения прав и законных интересов других собственников помещений в многоквартирном доме, Правил пользования помещениями, Правил содержания общего имущества, Правил предоставления коммунальных услуг и других законодательных актов.

4.2.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в необходимом объеме (для жилых) и в объеме установленных лимитов (для нежилых), отвечающих параметрам качества и надежности.

4.2.3. Производить реконструкцию, перепланировку жилого/нежилого помещения, переоборудование (переустройство) указанного помещения, в том числе остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования на основании оформленного в установленном, порядке разрешения органов местного самоуправления, с обязательным уведомлением Обслуживающей организации течение 10 дней после получения разрешительных документов до начала выполнения работ.

4.2.4. Извещать Обслуживающую организацию лично, в письменном виде, либо по телефону о выявленных недостатках в ее деятельности, о выявленных недостатках в общем имуществе многоквартирного дома, вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства дома и земельного участка, устранения недостатков в деятельности обслуживающей организации.

4.2.5. Обращаться в Обслуживающую организацию по вопросам перерасчета(изменения размера) платы за коммунальные услуги в случае ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.2.6. Обращаться в Обслуживающую организацию по вопросу перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех собственников и пользователей жилого помещения, при условии представления необходимых подтверждающих документов.

4.2.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4.2.8. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

4.2.9. Выбрать на общем собрании Правление многоквартирного дома и Председателя Правления многоквартирного дома для оперативного взаимодействия с Обслуживающей организацией. Через участие в общем собрании собственников помещений определять порядок использования общих финансовых средств, общего имущества в рамках действующего законодательства.

4.2.10. Председатель Правления многоквартирного дома вправе требовать:

- предоставления Обслуживающей организацией актов осмотров, договоров подряда, актов выполненных работ;

- вправе привлечь уполномоченные органы надзора и контроля, аудиторские и иные организации, специалистов, экспертов для проверки качества выполнения Обслуживающей организацией обязательств, установленных настоящим Договором. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты (за исключением уполномоченных надзорных и контрольных органов) должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

- ознакомиться с ежегодным письменным отчетом Обслуживающей организации о выполнении договора обслуживания многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую обслуживающими организациями.

4.2.11. Вносить общему собранию собственников помещений предложения по рассмотрению вопросов об изменении условий настоящего договора либо о его досрочном расторжении по основаниям и в порядке, установленном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

4.2.12. Организовывать внеочередное собрание собственников с участием представителя Обслуживающей организации. Указанный представитель должен быть официально проинформирован Собственниками о дате проведения и повестке общего собрания за 10 дней.

4.2.13. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий на общем имуществе дома требовать от Обслуживающей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

4.2.14. Требовать в установленном законом РФ порядке возмещения реального ущерба, причиненного по вине Обслуживающей организации.

4.2.15. В случае неисполнения Обслуживающей организацией обязательств по настоящему договору обращаться в органы государственной власти и местного самоуправления, в контрольно-надзорные органы, в общественные организации.

4.3. **Собственникам помещений запрещается:**

4.3.1. Производить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу, устанавливать регулирующую и запорную арматуру, несоответствующую проекту, без согласования с Обслуживающей организацией.

4.3.2. Подключать и использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей расчетную мощность используемого помещения.

4.3.3. Устанавливать, подключать оборудование, параметры которого превышают возможности инженерных систем жилого дома.

4.3.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления и т.д.).

4.3.5. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

4.3.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4.3.7. Захламлять чердаки и подвалы какими-либо предметами, производить перепланировку и переустройство мест общего пользования без соблюдения установленного законодательством РФ порядка.

## **5. Размер и порядок расчетов.**

5.1. Цена договора обслуживания определяется сметой (приложение № 3).

5.2. Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственника жилого помещения включает в себя:

а) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по обслуживанию многоквартирным домом. Размер платы за содержание и услуги обслуживающей организации устанавливается в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений;

б) плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, и тарифами, утвержденными соответствующими органами в порядке, установленном федеральным законом по количеству граждан, проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении.

5.3. Размер платы за содержание общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующими перечнями, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложениях к договору.

5.4. Размер платы за услуги и работы по настоящему договору обслуживания ежегодно утверждается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома не позднее календарной даты начала нового года. Предложения о размере платы представляются обслуживающей организацией общему собранию с учетом технического состояния дома, текущих и перспективных расходов по содержанию и обслуживанию многоквартирным домом.

5.5. Размер платы по видам услуг (работ) на 2013 год приведен в Приложениях к договору.

5.6. Указанные платежи зачисляются на расчетный счет Обслуживающей организации и расходуются им на текущие расходы по обслуживанию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

5.7. Объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления/проектным нагрузкам также в следующих случаях:

а) при отсутствии приборов учета;

б) при неисправности приборов учета;

в) при использовании не поверенных приборов учета;

г) при непредставлении в установленные сроки (в период с 15 по 20 число текущего месяца) данных о показаниях приборов.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

5.9. Плата за обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные услуги вносится Собственниками жилых помещений ежемесячно **не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.**

5.10. Оплата производится с учетом предусмотренных законом и предоставляемых органами социальной защиты мер социальной поддержки отдельным категориям граждан.

5.11. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится Собственником жилого помещения на основании платежных документов (счет-квитанций по лицевому счету), которые доставляются обслуживающей организацией в почтовые ящики Собственника **до 10 числа месяца, следующего за расчетным.** В случае, если Собственник по каким-либо причинам не получил платежный документ (счет-квитанцию) в установленные сроки, он обязан самостоятельно получить его в бухгалтерии ООО «Жилкомслужба» и оплатить в течение десяти дней с момента получения.

5.12. В платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных пеней, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату коммунальных услуг; дата создания платежного документа и другие сведения в соответствии с действующим законодательством.

5.13. Обслуживающая организация обязана информировать Собственника об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

5.14. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за обслуживание многоквартирным домом и содержание общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в установленном порядке.

5.15. При предоставлении работ (услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за работы (услуги) изменяется в порядке, установленном действующим законодательством. Собственник не вправе требовать изменения размера платы за работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.16. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание общего имущества в следующих месяцах на основании решения общего собрания собственников.

5.17. Затраты, связанные с производством обслуживающей организацией не предусмотренных настоящим договором работ и оказанием услуг, не входящим в согласованные тарифы, в том числе возникшим по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями и т.д., произошедшими не по вине обслуживающей организации, оплачиваются Собственниками дополнительно на основании решения общего собрания собственников.

5.18. В случае неполной оплаты Собственниками обязательных платежей обслуживающая организация вправе самостоятельно распределять поступившие денежные средства между фондами содержания и ремонта многоквартирного дома.

## **6. Порядок осуществления контроля.**

6.1. Обслуживающая организация в течение первого квартала, следующего за отчетным периодом, представляет Собственникам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора. Отчетным периодом является один календарный год.

## **7. Ответственность сторон.**

7.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Обслуживающая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Собственнику или общему имуществу многоквартирного дома в результате ее виновных действий или бездействия, в размере реального ущерба, на основании Акта, составленного представителями Собственника и Обслуживающей организации.

7.3. Лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилищно-коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. В случае просрочки оплаты Собственником, либо иными лицами, пользующимися помещением на законных основаниях, обязательных платежей сроком более 3 месяцев, предоставление коммунальных услуг может быть приостановлено либо прекращено. Обслуживающая организация в присутствии Собственника, а также уполномоченного представителя собственников перекрывает либо отключает должника инженерные коммуникации по электроснабжению, горячему водоснабжению или другие коммуникации в зависимости от технической возможности с составлением Акта и установкой пломб. Ответственность за сохранность пломб возлагается на должника. Самовольное снятие пломб и несанкционированное подключение влечет соответствующую административную и иную ответственность. Подключение вышеуказанных лиц к коммуникациям осуществляется после ликвидации долга за отдельную плату.

7.4. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Обслуживающую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то при наступлении негативных последствий прежний и новый собственники несут солидарную ответственность за причинение вреда.

7.5. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

7.6. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) невыполнение явилось следствием действия непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера;

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

7.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных действующим законодательством и (или) настоящим Договором, Собственник несет ответственность перед Обслуживающей организацией и третьими лицами за все последствия, включая аварийные ситуации, возникшие в результате допущенных нарушений.

7.8. При выявлении Обслуживающей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Обслуживающая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.9. За воспрепятствование работникам Обслуживающей организации при исполнении ими служебных обязанностей при обслуживании общего имущества (общих инженерных коммуникаций), размещенных в жилом/нежилом помещении либо при ликвидации возникших аварий, Собственник несет административную ответственность, установленную статьей 4.8. Закона Кировской области от 4 декабря 2007 года № 200-30.

7.10. Обслуживающая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, если собственники на общем собрании не приняли решение о проведении реконструкции, капитального или текущего ремонта.

7.11. Обслуживающая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств, предназначенных для содержания и ремонта, а также неисполнения Собственниками помещений обязательств по оплате услуг.

7.12. Собственники при несанкционированной перепланировке или переоборудовании, при самовольном возведении любых конструкций как в помещении так и вне помещений несут ответственность за их надлежащее содержание и ремонт, а также несут ответственность за вред причиненный третьим лицам вследствие несанкционированной перепланировки (переоборудования), самовольного возведения конструкций.

## **8. Срок действия договора.**

8.1. Настоящий договор с Собственником жилого помещения, вступает в силу с момента подписания договора обслуживания.

8.2. Настоящий договор заключается на один год с последующей пролонгацией. Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Решение о расторжении договора принимается на общем собрании Собственников. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения

договора. При отсутствии заявления от одной из сторон о прекращении договора договор считается пролонгированным.

### **9. Заключительное положение.**

9.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в 2-х (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один для Обслуживающей организации и один для Заказчика (Собственника) жилого дома.

9.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.5. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ и другими нормативными документами.

9.6. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его обеими Сторонами.

9.7. С информацией, подлежащей раскрытию обслуживающей организацией в соответствии со Стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731, Собственники и Пользователи могут ознакомиться на сайте обслуживающей организации.(ЭЛ. АДРЕС)

9.8. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

### **10. Адреса и подписи сторон.**

**Обслуживающая организация**

**Заказчик (Собственник)**

ООО «Жилкомслужба»

610035, г.Киров, ул.Сурикова, д.15

Тел. 63-40-83

Директор ООО «Жилкомслужба»

\_\_\_\_\_ В.Н. Плешкова

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляются работы Обслуживающей организации в рамках Договора.**

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир (нежилых помещений, кроме общедоступных технических помещений) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном 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).

2. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома.

3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

4. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства (границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются уполномоченными законодательством органами в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности).

5. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном в п.4 приложения № 1 земельном участке.

Директор ООО «Жилкомслужба»

Председатель \_\_\_\_\_

В.Н. Плешкова \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**Перечень работ по содержанию (обслуживанию) многоквартирного дома(работы выполняются только в отношении общего имущества собственников; в помещениях, принадлежащих собственникам, работы выполняются собственниками и иными пользователями указанных помещений самостоятельно либо с привлечением подрядчиков, вне рамок Договора за отдельную плату)**

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений.

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бочков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, установка ограничителей – дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений).

1.2. 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 воздухооборников, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры).

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.

1.4. Прочистка канализационного лежака.

1.5. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов с восстановлением заземления и изоляции.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне – летний период.

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Консервация систем центрального отопления.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне – зимний период.

3.1. Замена разбитых стекол в местах общего пользования.

3.2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, тамбурах.

3.3. Проверка исправности и ремонт слуховых окон и жалюзи.

- 3.4. Опрессовка систем центрального отопления.
- 3.5. Установка пружин на входных дверях.
- 3.6. Ремонт и укрепление входных дверей.
4. Прочие работы, выполняемые по мере необходимости.
  - 4.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
  - 4.2. Удаление с крыш снега и наледи.
  - 4.3. Уборка и очистка придомовой территории.
  - 4.4. Содержание и ремонт мест складирования отходов, вывоз бытового мусора.
  - 4.5. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
  - 4.6. Смена вентиляльной головки у смесителей, кранов, вентилях, не подлежащих восстановлению на холодной и горячей воде подобной конструкции (материал собственника).
  - 4.7. Ремонт смывного бачка со сменой резиновой груши, поплавка, перелива, коромысла ( материал собственника).
  - 4.8. Смена неисправного выключателя, потолочного патрона в местах общего пользования.
  - 4.9. Смена пакетных выключателей в электрощите (материал собственника).
  - 4.10. Смена прокладок, набивки сальников у водозапорной арматуры с устранением утечки.
  - 4.11. Устранение течи или смена гибкой подводки присоединения санитарных приборов, смена выпусков, переливов, сифонов, участков трубопроводов к сантехприборам, замена резиновых манжет унитаза, подчеканка раствором.
  - 4.12. Регулировка смывного бачка с устранением утечки.
  - 4.13. Укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки.
  - 4.14. Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов, происшедших не по вине проживающих.
  - 4.15. Наладка и регулировка систем горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов, заменой неисправных стандартных полотенецсушителей, заменой в подвале запорной и регулировочной арматуры (вентилей, задвижек).
  - 4.16. Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: мелкий ремонт оконных и дверных заполнений с заменой разбитых стекол, шарниров, ручек, замена замков на дверях подвалов и чердаков.

4.17. Устранение течи в трубопроводах с заменой отдельных участков труб в квартирах до 1 п.м. в подвалах – до 5 п.м.

4.18. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту дома с подрядными организациями (лифтовое обслуживание, вывоз твердых бытовых отходов), осуществление контроля за качеством выполненных работ.

4.19. Начисление и сбор платы за работы исполнителя, работа с отдельными лицами по принудительному взысканию задолженности.

4.20. Осуществление регистрационного учета граждан, выдача справок в установленных законодательством случаях и порядке.

4.21. Информирование собственников помещений об изменении размера платы за работы исполнителя.

4.22. Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений в доме, подготовка дома к сезонной эксплуатации.

Директор ООО «Жилкомслужба»

Председатель \_\_\_\_\_

В.Н. Плешкова \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_