

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным жилым домом № 21**  
**по ул. Садовая с. Первомайский Кинешемского района Ивановской области**

город Кинешма Ивановская область

«01» апреля 2019 год

**Общество с ограниченной ответственностью «ЖилСервис Автоагрегат» (ООО «ЖилСервис Автоагрегат»)**, в лице директора Архиповского Николая Николаевича, действующего на основании Устава организации, именуемое «Управляющая организация», и

**Копейкина Анна Александровна**, являющаяся собственником жилого помещения – квартиры № 7 общей площадью 57,2 кв. м. в многоквартирном жилом доме № 21 по ул. Садовая с. Первомайский Кинешемского района Ивановской области на основании свидетельства о государственной регистрации права от 21.08.2012 года серия 37-СС № 175001, именуемая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления домом (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения.**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в доме, оформленного протоколом № 2 от «25» марта 2019 года.

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием Собственников помещений дома и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в доме.

**2. Предмет Договора.**

2.1. Предметом настоящего Договора является обеспечение со стороны Управляющей организации благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также регулирование предоставления Собственникам иным законным пользователям жилых (нежилых) помещений жилищно-коммунальных услуг, соответствующих установленным государственным стандартам и нормативам.

2.2. По заданию и за счёт Собственника Управляющая организация обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, предоставлять услуги, направленные на сбережение и повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества дома.

2.3. Состав общего имущества дома, в отношении которого осуществляется управление, границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом дома и имуществом Собственника указаны в Приложениях №№ 3 и 4, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3. Права и обязанности Сторон.**

**3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Представлять интересы Собственника (ов) по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Вести и хранить переданную техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию на многоквартирный дом, документы паспортного стола и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома.

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением N 2 к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством Российской Федерации. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.9. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей.

3.1.11. Производить начисление платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Оформлять платёжные документы и направлять их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

3.1.12. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.13. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб путём их размещения в платёжных документах, на досках объявлений или информационных стендах дома.

3.1.14. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учёта ежемесячно снимать их показания.

3.1.15. По требованию Собственника производить сверку платы за жилищно-коммунальные услуги, выдавать документы, подтверждающие правильность начислений такой оплаты с учётом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.16. Производить перерасчёт размера платы за жилищно-коммунальные услуги ненадлежащего качества в соответствии с нормативными актами.

3.1.17. Вести претензионно-исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

3.1.18. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в части исполнения Договора управления домом), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества дома, порядке и условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

3.1.19. Исходя из существующих технических нормативов и требований, реального состояния общего имущества дома, направлять Собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества дома с указанием необходимого объёма работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта.

3.1.20. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.21. Представлять отчёт о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

3.1.22. Передать техническую документацию и иные, связанные с управлением дома документы, вновь выбранной управляющей организации товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному кооперативу.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонних исполнителей, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.2.2. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.
- 3.2.3. Проводить проверку работ установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 3.2.4. Прекращать или ограничивать предоставление жилищно-коммунальных услуг, в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг, до ликвидации задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 3.2.5. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору.
- 3.2.6. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей Собственников помещений в доме за услуги по управлению содержанием и ремонту общего имущества и вносить их на рассмотрение и утверждение Собственникам.
- 3.2.7. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе утвержденного Собственниками перечня работ и услуг, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений в доме. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт и в пределах средств, поступивших в оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.
- 3.2.8. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.
- 3.2.9. Передаваемым Собственником (потребителем) Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путём посещения помещений, в которых установлены эти приборы учёта, а также проверку состояния указанных приборов учёта, а также целостности пломб на них.
- 3.2.10. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

**3.3. Собственник обязуется:**

- 3.3.1. Ежемесячно и в полном объеме не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчётным, оплачивать предоставленные по Договору жилищно-коммунальные услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счёт на оплату услуг.
- 3.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях, предусмотренных законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.
- 3.3.3. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии.
- 3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, содержать в чистоте и порядке места общего пользования. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, загрязнению придомовой территории. Не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, приводящих к засорам, не сливать жидкие пищевые отходы в контейнеры, не выбрасывать мусор на внутриквартальных территориях, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям.
- 3.3.5. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению, сообщать о них в аварийную службу, Управляющую организацию.
- 3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных пользователей помещений. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, нарушающих условия нормального проживания других граждан, в том числе создающих повышенный шум и вибрацию.
- 3.3.7. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:
  - о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, включая временно проживающих;
  - о смене Собственника, сообщив Управляющей организации Ф. И. О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права.
- 3.3.8. Предоставить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.
- 3.3.9. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учёта и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 3.3.10. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.
- 3.3.11. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
- 3.3.12. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.
- 3.3.13. Не нарушать имеющиеся схемы учёта услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счётчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.
- 3.3.14. Своевременно осуществлять поверку приборов учёта. К расчёту оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учёта. Если прибор учёта не поверен, объём потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
- 3.3.15. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 3.3.17. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 3.3.18. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.
- 3.3.19. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными актами.
- 3.3.20. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником положений настоящего Договора, указанные работы проводятся за счёт Собственника.

**3.4. Собственник имеет право:**

- 3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией её обязанностей по настоящему Договору, как установленных настоящим Договором, так и исходя из норм Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 3.4.2. При причинении ущерба имуществу Собственника вследствие аварий в инженерных сетях, относящихся к общему имуществу жилого дома, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта обследования помещения.
- 3.4.3. Требовать в соответствии с действующими нормативными актами перерасчёта размера платы за отдельные виды услуг, рассчитываемые

исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

3.4.4. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, возникших по вине Управляющей организации.

#### 4. Цена и порядок расчётов.

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- размером платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- размером платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (ОДН).

4.2. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, необходимый для обеспечения надлежащего содержания, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», определяется ежегодно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учётом обоснованных предложений Управляющей организации и утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок её перерасчёта устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащённых квартирными приборами учёта, а также при оборудовании дома общедомовыми приборами учёта, рассчитывается в соответствии с объёмами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учёта – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, применяются новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

Объём коммунальной услуги в размере превышения объёма коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определённый исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.5. На момент начала действия данного Договора размер ежемесячной платы на содержание общего имущества дома за 1 кв. м. общей площади помещения конкретного Собственника (Пользователя) составляет 14,50 рублей, в том числе:

Управление, содержание общего имущества дома – 12 (Двенадцать) рублей 00 копеек;

Текущий ремонт общего имущества дома – 2 (Два) рубля 50 копеек;

Дополнительно к установленной плате на содержание общего имущества дома устанавливается плата за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (ОДН), в размере, определяемом исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и тарифов, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.6. Внесение платы за содержание и ремонт помещений, платы за коммунальные услуги на ОДН осуществляется ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платёжных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за услуги Управляющей организации.

4.8. В случае необходимости выполнения дополнительных видов работ, не утверждённых общим собранием Собственников помещений дома, по предписаниям Службы государственной жилищной инспекции, органов Прокуратуры и других контролирурующих органов, Собственники помещений обязаны принять на общем собрании решение о проведении данных работ, способе и сроках финансирования. В случае непринятия указанного решения, Управляющая организация выполняет указанные работы за свой счёт. При этом Собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации расходы, связанные с выполнением данных видов работ.

#### 5. Ответственность сторон.

5.1. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая организация не несёт ответственности за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине её работников.

5.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, которые установлены частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несёт ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

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

5.6. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.7. Собственник несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несёт ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.10. Управляющая организация не несёт ответственности за ущерб, который возник из-за недостатков (дефектов) общего имущества многоквартирного дома, которые были выявлены и отражены в акте выявленных дефектов, составленном и подписанном Управляющей организацией, принимающей дом в управление.

5.11. Управляющая организация не несёт ответственности за вред, причинённый имуществу дома и (или) имуществу Собственников и третьих лиц, в случае, когда Собственник помещений не принял решение о выполнении и финансировании работ, необходимых для содержания общего имущества в надлежащем состоянии.

5.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### 6. Порядок осуществления контроля.

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником посредством:

6.1.1. Получения от Управляющей организации информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями,

осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. № 731.

6.1.2. Получения от Управляющей организации ежегодного отчёта о выполнении условий Договора за предыдущий период.

6.1.3. Подачи в устном и (или) письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.1.4. Составления актов о нарушении условий Договора.

6.1.5. Участия Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью определения технического состояния этого имущества и подготовки предложений по его ремонту.

6.1.6. Участия Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью выявления непропорционального нахождения в местах общего пользования, т.е. без разрешения общего собрания собственников помещений в доме, имущества Собственников и третьих лиц.

6.1.7. Участия Собственников в приёмке выполненных работ и услуг.

6.2. В случаях нарушения качества услуг Управляющей организацией, причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу дома составляется акт о нарушении условий Договора. Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трёх человек, включая Собственников (нанимателей) помещений, председателя совета дома (при наличии совета дома), представителя Управляющей организации. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых вручается Собственнику помещения или его представителю.

## 7. Условия изменения и расторжения Договора.

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо Договора (купли-продажи, мены и др.) путём уведомления Управляющей организации о произведённых действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

- изменения способа управления многоквартирным домом с обязательным предупреждением Управляющей организации за 30 дней до дня расторжения;

- если Управляющая организация не приступила к управлению домом в срок более 3-х месяцев с даты, указанной в настоящем Договоре;

- принятия общим собранием собственников помещений в доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора в случае невыполнения его условий Управляющей организацией. Неисполнение условий Договора должно быть подтверждено в установленном законом порядке.

7.1.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным предупреждением Собственника не менее чем за 30 дней до расторжения Договора в случае:

- если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает (к таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Управляющей организации, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Управляющей организации обстоятельства;

- собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании приняли иные условия договора управления домом, неприемлемые для Управляющей организации;

- собственники помещений многоквартирного дома отказываются утверждать размер платы, обеспечивающий надлежащее содержание общего имущества дома;

- если в течение 3-х расчётных месяцев 20 % и более от числа всех собственников помещений данного многоквартирного дома не выполняют обязательства по оплате стоимости работ и услуг по данному Договору;

- если контрольно-надзорными органами вынесены предписания (представления) о необходимости проведения работ по текущему ремонту, а собственники помещений многоквартирного дома не утверждают виды работ и порядок их финансирования;

- у Управляющей организации отсутствует лицензия на деятельность по управлению данным многоквартирным домом.

7.1.3. Настоящий Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

7.1.4. В случае смерти Собственника – со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон о нежелании его продлевать:

- со стороны Собственников – в соответствии с принятым решением общим собранием собственников помещений в доме;

- со стороны Управляющей организации – в соответствии с её решением.

7.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотра за 30 дней до окончания его действия, настоящий Договор автоматически считается ежегодно продлённым на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей организацией и Собственником.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведённых Управляющей организацией затрат (услуг, работ) во время действия Договора и не исполненных к моменту его расторжения.

## 8. Порядок передачи технической документации на дом.

8.1. В случае принятия собственниками помещений на общем собрании решения о смене способа управления домом, истечения срока действия Договора или досрочного его расторжения, уполномоченное общим собранием лицо в течение 5 рабочих дней направляет Управляющей организации, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля уведомление о принятом решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование выбранной собственниками организации, её адрес, в случае выбора непосредственного способа управления – сведения об одном из собственников, указанном в решении общего собрания о выборе способа управления домом.

8.2. Организация, ранее управлявшая домом и получившая уведомление, предусмотренное пунктом 8.1. Договора, передаёт техническую и иную документацию, связанную с управлением дома, выбранной собственниками организации, органу управления товарищества собственников недвижимости или кооператива, либо в случае непосредственного управления одному из собственников, указанному в решении общего собрания, или если такой собственник не указан, любому собственнику по акту приёма-передачи в сроки, установленные законодательством.

## 9. Заключительные положения.

9.1. Настоящий Договор заключён на 1 год и вступает в действие с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением данного Договора. По истечении указанного срока, если Договор не будет расторгнут одной из Сторон, действие Договора продлевается на следующий календарный год.

9.2. Все другие вопросы, не урегулированные настоящим Договором, решаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.4. Изменение условий настоящего Договора оформляются дополнительным соглашением.

Приложения:

Приложение № 1 – Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 2 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 – Границы эксплуатационной ответственности.

10. Адреса и реквизиты сторон.

Управляющая организация:

**ООО «ЖилСервис Автоагрегат»**

155815, Ивановская область, г. Кинешма, ул. им. Юрия Горохова, д. 12

ИНН 3703046727 КПП 370301001 ОГРН 1123703001641

Р/сч 40702810000470000348 АО КИБ «ЕВРОАЛЪЯНС» г. Иваново

К/сч 3010181080000000701 БИК 042406701

Тел. 8(49331) 3-33-86, тел./факс 8(49331) 3-01-55, e-mail: [t20918@yandex.ru](mailto:t20918@yandex.ru)

**«ЖилСервис  
Автоагрегат»**

Директор

Н.Н. Архиповский

М.П.

Собственник:

**Копейкина Анна Александровна**

Ивановская область, Кинешемский район, с. Первомайский, ул. Садовая, д. 21, кв. 7

Паспорт серия 2408 № 414125 выдан «21» сентября 2008 г.

кем Отд. УФМС России по Ивановской обл. в Кинешемском р-не

тел. 8-980-688-33-38

Копейкина

А.А. Копейкина

**Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом**

<b>Перечень услуг (работ)</b>	
1.	Хранение и ведение документов, касающихся многоквартирного дома
2.	Заключение договоров на оказание услуг, выполнение работ, связанных с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома со сторонними организациями
3.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями
4.	Начисление и сбор платы за жилищные, коммунальные и иные услуги
5.	Осуществление контроля за качеством жилищно-коммунальных услуг
6.	Приём граждан (нанимателей, собственников помещений и членов их семей) по вопросам пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам
7.	Уведомление собственников и нанимателей (арендаторов) муниципальных помещений о порядке управления домом, изменениях размеров оплаты за жилищно-коммунальные услуги, порядке внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом
8.	Услуги паспортиста
9.	Выдача справок гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из финансового лицевого счёта и других справок, связанных с использованием гражданами помещениями
10.	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о не выполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах рассмотрения
11.	Производство сверки расчётов оплаты за содержание и ремонт помещений, и иные услуги по требованию собственника, нанимателя (арендатора) муниципального помещения и выдача документов, подтверждающих правильность начисления или расчётов.
12.	Подготовка предложений и документов о проведении капитального ремонта общего имущества дома
13.	Участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома
14.	Претензионно-исковая работа с должниками по неоплате за услуги (работы) «Организации»
15.	Взаимодействие с органами местного самоуправления и власти
16.	Ведение лицевого счёта многоквартирного дома
17.	Оформление и доставка квитанций об оплате за услуги «Организации»
18.	Ведение электронной базы
19.	Услуги платёжных агентов
20.	Приём заявок на выполнение работ
21.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчёта об исполнении договора

**Перечень услуг (работ) по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

№ п/п	Виды работ	Наименование объекта проведения работ	Периодичность выполнения
1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	Фундаменты	Не реже двух раз в год; по мере необходимости
2	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения. Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями. Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	Подвалы	Не реже двух раз в год; по мере необходимости
3	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств. Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	Стены	Не реже двух раз в год; по мере необходимости
4	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах	Перекрытия и покрытия	Не реже двух раз в год; по мере

	<p>примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.</p> <p>Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями.</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).</p>		необходимости
5	<p>Проверка кровли на отсутствие протечек.</p> <p>Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.</p> <p>Выявление деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, водоприемных воронок внутреннего водостока.</p> <p>Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.</p> <p>Осмотр состояния кирпичной кладки, покрытий и креплений кровли парапетов и при необходимости восстановление отдельных участков и элементов для исключения протечек.</p> <p>Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (без чердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий.</p> <p>Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.</p> <p>Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.</p> <p>Проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещённых на крыше и в технических помещениях металлических деталей.</p> <p>При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.</p> <p>В остальных случаях разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).</p>	Крыши	Не реже двух раз в год; по мере необходимости
6	<p>Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.</p> <p>Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.</p> <p>Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.</p> <p>Проверка изоляции и огнезащиты.</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).</p>	Лестницы и перегородки	Не реже двух раз в год; по мере необходимости
7	<p>Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами.</p> <p>Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подьезды (домовые знаки и т.д.)</p> <p>Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.</p> <p>Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.</p> <p>Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).</p> <p>При выявлении нарушений и повреждений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).</p>	Фасады	Не реже двух раз в год; по мере необходимости
8	<p>Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.</p> <p>При выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт; в остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).</p>	Оконные и дверные заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	Не реже двух раз в год; по мере необходимости
9	<p>Проверка состояния внутренней отделки; при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к</p>	Подьезды, технические и вспомогательные	Не реже двух раз в год;

	несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	помещения	по мере необходимости
10	Проверка состояния основания, поверхностного слоя. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	Полы помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	Не реже двух раз в год; по мере необходимости
11	Контроль состояния и незамедлительное восстановление работоспособности внутренней системы отопления, относящейся к общему имуществу. Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления. Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки). Удаление воздуха из системы отопления. Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	Внутренняя система теплоснабжения (отопление)	В течение отопительного периода; по мере необходимости
12	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах). Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.). Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек. Промывка участков трубопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	Системы холодного водоснабжения и водоотведения	Не реже двух раз в год; по мере необходимости
13	Проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), восстановление цепей заземления по результатам проверки. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения. Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)	Не реже двух раз в год; по мере необходимости
14	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем. Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений. Контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	Система вентиляции	Не реже двух раз в год; по мере необходимости
15	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и её отдельных элементов. Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений. При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях – организация проведения работ по их устранению.	Внутренняя система внутридомового газового оборудования	По графику специализированной организации
16	Подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов; уборка и выкашивание газонов; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приямка.	Придомовая территория в теплое время года	

Приложение № 3  
к Договору управления от «01» апреля 2019 года

#### Границы эксплуатационной ответственности

Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещений в многоквартирном доме определяются:

Управляющая организация	Собственник
1. Внутридомовые системы горячего (при наличии) и холодного водоснабжения, относящиеся к общему имуществу. Стойки горячего (при наличии) и холодного водоснабжения, вводная запорно-регулирующая арматура на ответвлениях от стояков в помещения собственников, общедомовые приборы учёта (при наличии)	1. Ответвления от стояков горячего (при наличии) и холодного водоснабжения после вводной запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, сантехническое оборудование и индивидуальные приборы учёта холодной, горячей (при наличии) воды в помещениях собственников.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрооборудование до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта электрической энергии, общедомовые приборы учёта.	2. Индивидуальные приборы учёта электрической энергии в этажных щитах (или в помещениях собственников), электрооборудование и электрические сети после отключающих



	устройств, отключающие устройства.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Трубопроводы канализации от крестовин или тройника общего стояка в помещениях собственников.
4. Внутридомовая система отопления, относящаяся к общему имуществу. Стояки отопления в помещениях собственников, общедомовые приборы учёта (при наличии).	4. Отопительные приборы (радиаторы отопления), находящиеся в квартире и обслуживающие одну квартиру, отключающие устройства на ответвлениях от стояков, полотенцесушители. Газовые котлы (при наличии), включая трубопроводы, запорно-регулирующая арматура, отопительные приборы (радиаторы отопления), в том числе в коммунальной квартире.
5. По строительным конструкциям – внешняя поверхность стен помещения.	5. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).

Приложение № 4  
к Договору управления от «01» апреля 2019 года

#### Состав общего имущества многоквартирного дома

1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе: Межквартирные площадки Лестницы Технический подвал Ограждение лестничного марша
2.	Крыша
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе: Фундамент Несущие стены Плиты перекрытий Балконные и иные плиты
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: Окна помещений общего пользования
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: Система трубопроводов: Водоснабжения, включая: стояки, регулируемую и запорную арматуру Водоотведения, включая: стояки, ответвления от стояков до первых стыковых соединений Газоснабжения, включая: стояки, регулируемую и запорную арматуру Отопления, включая: стояки, обогревающие элементы в помещениях общего пользования, регулируемую и запорную арматуру Система электрических сетей, включая: Вводно-распределительные устройства Этажные щитки и шкафы Осветительные установки помещений общего пользования Силовые установки Электрическая проводка (кабель) от внешней границы дома до индивидуальных приборов учёта электрической энергии Общедомовые приборы учёта воды, газа, тепловой энергии, электрической энергии
6.	Земельный участок