

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:**  
**г. Владимир, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_**

г. Владимир

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2014 г.

Собственник квартиры № \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ **ФИО** \_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО «ИВТБС «Владимирский», именуемое в дальнейшем «Организация», в лице директора Вилкова В.Г., действующего на основании Устава, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет Договора.**

1. Организация в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Владимир, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление входит: принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Характеристика и техническое состояние многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указаны в техническом паспорте домовладения.

**2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных услуг:**

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

2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

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

2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
- б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
- в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- г) прочистка канализационного лежачка;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек;
- е) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
- в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- г) частичный ремонт кровли;
- д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- ж) ремонт труб наружного водостока;
- з) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

- а) уборка в зимний период:
  - подметание свежесыпавшего снега - 1 раз в сутки;
  - посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
  - подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
  - очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
  - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
  - протирка указателей - 2 раза в год.
- 2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:
- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
  - б) мытье лестничных площадок и маршей в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
  - в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;
  - г) мытье окон - 2 раза в год;
  - д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
  - е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.
- 2.3.5. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
- 2.3.6. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
- 2.3.7. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.
- 2.3.8. Вести регистрационный учет граждан, выдавать по требованию собственника справки о зарегистрированных в жилом помещении и иные документы, предусмотренные законодательством.
- 2.4. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, 2.3 может быть изменен решением организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.
- 2.5. Организация обеспечивает бесперебойное предоставление Собственнику следующих коммунальных услуг: отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

### **3. Права и обязанности сторон.**

#### 3.1. Организация обязана:

##### 3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;
- обеспечивать выполнение работ по технической эксплуатации жилого фонда, в том числе осуществлять организацию и обслуживание безопасной эксплуатации опасных производственных объектов, лифтов.

##### 3.1.2. Организовывать заключение со специализированными организациями договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

##### 3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

##### 3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

#### 3.2. Организация имеет право:

- 3.2.1. Начислять и принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги, организовывать доставку счетов и квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг.
  - 3.2.2. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
  - 3.2.3. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.
  - 3.2.4. Принимать необходимые меры в отношении лиц, допустивших нарушения правил пользования помещений в многоквартирном доме, либо ущемляющих права и интересы соседей.
  - 3.2.5. Безвозмездно использовать помещение, предназначенное для обслуживания дома и пригодное для работы диспетчера, в течение срока действия договора.
  - 3.2.6. Взыскивать сумму задолженности по оплате за техническое обслуживание и коммунальные услуги в судебном порядке, с отнесением судебных расходов и понесенных убытков на должника.
  - 3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.
- #### 3.3. Собственник обязуется:
- 3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
  - 3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
  - 3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
  - 3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

#### 3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 3.4.2. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 3.4.3. Контролировать выполнение организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

### **4. Платежи по договору.**

- 4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и техническое обслуживание многоквартирного дома.

4.2. Плата за коммунальные услуги, содержание и техническое обслуживание помещений в многоквартирном доме производится до 10 числа месяца, следующего за расчетным и включает в себя:

1) плату за техническое обслуживание помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

4.3. На момент заключения договора плата за содержание и ремонт помещения (техническое обслуживание) устанавливается в соответствии с утвержденным тарифом общим собранием собственников помещений в МКД.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными органами местного самоуправления в г.Владимире и иными уполномоченными органами.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством и оплачивается собственниками помещений пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому собственнику помещения.

4.6. Размер платы за услуги, указанные в п.п. 4.3.-4.4. настоящего Договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.7. Плата за техническое обслуживание и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.8. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение 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 порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.9. Расчет платы за техническое обслуживание и коммунальные услуги производится исходя из общей площади квартиры и количества зарегистрированных людей.

#### 5. Изменение договора и разрешение споров. Ответственность.

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

5.2. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа организации признается неудовлетворительной, организации выносится предупреждение и дается 3 месяца для улучшения работы.

5.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Собственник предоставляет Организации право на сбор, обработку, распространение (передачу) и использование следующих персональных данных: ФИО, дату рождения, дату постановки и снятия с регистрационного учета, льготы.

#### 6. Условия и порядок расторжения договора.

6.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 3 месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе организации с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 3 месяца, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации организации, если не определен ее правопреемник.

6.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются председателю Совета многоквартирного дома, либо лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

#### 7. Организация общего собрания.

7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается организацией либо Советом многоквартирного дома.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись либо помещением информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе любого Собственника помещения.

#### 8. Срок действия договора.

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания.

8.2. Договор заключен сроком на **1 (один)** год.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

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

8.5. Не заключение данного договора между сторонами, не снимает ответственность по оплате предоставляемых коммунальных и эксплуатационных услуг.

8.6. Приложения (№№ 1, 2, 3, 4, 5) к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

#### 9. Адреса и реквизиты сторон:

##### Собственник

Ф.И.О.

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_

Свидетельство права собственности (договор соц. найма)

(подпись)

(Ф.И.О.)

##### Организация

ООО «ИВТБС «Владимирский»

Юридический адрес:

600037, г. Владимир, ул. Фатьянова, д.18, оф. 82

ИНН 3327119296 КПП 3327701001

Р/с 40702810700030000986 Филиал АКБ «Легион» в

городе Владимир, г. Владимир

ИНН 7750005524

Кор./с 30101810100000000780 в ГРКЦ ГУ Банка

России по Владимирской области

БИК 041708780 ОГРН 1133327006328

Телефон: 8(4922) 37-30-21

Директор \_\_\_\_\_ / Вилков В.Г./

М.П.

### СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Лестницы.
3. Лифты.
4. Лифтовые и иные шахты.
5. Коридоры.
6. Технические этажи.
7. Чердаки.
8. Подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации.
9. Иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
10. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапет.
11. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения,
12. Элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, на земельном участке на котором расположен МКД. (Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности).
13. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием помещений в многоквартирном доме определяется:

Управляющая организация	Собственник
1. Внутридомовые системы горячего и холодного водоснабжения, относящиеся к общему имуществу. Стояки горячего и холодного водоснабжения, вводная запорно-регулирующая арматура на ответвлениях от стояков в помещениях собственников.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после вводной запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, сантехническое оборудование и индивидуальные приборы учета холодной, горячей воды в помещениях собственников.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрооборудование (за исключением квартирных электросчетчиков и отключающих устройств к ним).	2. Электрооборудование и электрические сети после отключающих устройств, отключающие устройства, индивидуальные приборы учета электрической энергии в этажных щитах.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Трубопроводы канализации от крестовины или тройника общего стояка в помещениях собственника.
4. Внутридомовая система отопления, относящаяся к общему имуществу. Стояки отопления в помещениях собственников. Общедомовые приборы учета тепловой энергии и теплоносителя.	4. Отопительные приборы, подводящие трубопроводы к отопительным приборам, запорно-регулирующая арматура, полотенцесушители, коллективные приборы учета тепловой энергии.
5. По строительным конструкциям – внешняя поверхность стен помещения.	5. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру)