

ДОГОВОР № _____
по управлению многоквартирным домом

г. Москва, г. Троицк

« _____ » _____ 20__ г.

именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании _____
Протокола _____ доверенности и ООО «ТроицкЖилСервис», именуемое в дальнейшем
«Управляющая организация», в лице Генерального директора – Сотниковой С.Д. действующего на основании
Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы, направленные на достижение
целей управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Троицк, ул.
_____, д. _____ кв. _____ (далее по тексту – дом), а Собственник обязуется оплачивать эти
услуги и работы согласно условиям настоящего Договора.

Состав общего имущества дома определен в «Перечне общего имущества дома» (Приложение №1 к Договору).

Услуги и работы по управлению домом включают:

- качественное и надлежащее содержание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества дома,
согласно «Перечню общего имущества дома» (Приложение № 1 к Договору);
- создание условий для сохранности общего имущества дома;
- обеспечение пользователей жилых помещений (квартир) дома коммунальными и иными услугами
надлежащего качества ;
- иные услуги и работы, направленные на достижение целей управления домом.

Работы и услуги осуществляются Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего
Договора, а так же на основании действующих в РФ нормативных документов и правил, их положений, в том числе
рекомендуемых, действующих на момент заключения договора.

2. ОБЩИЕ ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Стороны обязуются:

2.1.1. Содержать общее имущество дома в соответствии с требованиями нормативных документов, а так же
действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности и не допускать хранения
взрывоопасных веществ и веществ, угрожающих безопасности и \или здоровью жителей дома.

2.1.2. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания.

3. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация своими силами, а также силами сторонних организаций, в том числе
ресурсоснабжающих, на основании договоров, оказывает услуги и выполняет работы по:

- надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества дома;
- сбору и вывозу мусора и твердых бытовых отходов (ТБО) с придомовой территории, из мусорокамер (для
многоквартирных домов с мусопроводами);
- уходу за зелеными насаждениями и благоустройству земельного участка в составе общего имущества;
- ежедневной круглосуточной работе аварийно- диспетчерской службы (АДС);
- отоплению и горячему водоснабжению;
- электроснабжению;
- газоснабжению;
- обеспечению работы лифтового хозяйства;
- начислениям и кассовым сборам платежей за коммунальные услуги;
- обеспечению работы электротехнических устройств и систем;
- работе телевизионных антенн и иных технических средств и устройств коммуникаций (сетей Интернет,
локальных сетей и т.д.)
- работе вентиляционных и других внутренних коммуникаций дома;
- иные услуги и работы, направленные на достижение целей управления домом.

3.2. Управляющая организация в целях надлежащего выполнения условий п. 2.1. настоящего Договора от
своего имени, но за счет Собственника, обязуется заключить (-чать) следующие договоры с
ресурсоснабжающими организациями:

- Договор электроснабжения с МУП «Троицкая электросеть»;
- Договор на подачу холодной воды и водоотведение с МУП «Водоканал»;
- Договор на подачу горячей воды и отопление с Муниципальным Теплоэнергетическим Предприятием;
- Договор газоснабжения с Троицкой районной аварийно-эксплуатационной службой газового хозяйства
ГУП «Подольскмежрайгаз»

3.3. Управляющая организация в целях надлежащего выполнения условий п. 2.1. настоящего Договора от
своего имени, но за счет Собственника обязуется так же заключить соответствующие договоры с иными
сторонними организациями.

3.4. Конкретное содержание работ и услуг Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества в доме, сроки их выполнения и оказания, а также сроки устранения неисправностей и аварий, определены в «Перечне работ и услуг» (Приложение № 2 к договору)

На момент заключения настоящего договора «Перечень работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору), оказываемых и выполняемых Управляющей организацией по настоящему Договору за ежемесячную плату Собственника, согласно условиям настоящего Договора, является исчерпывающим.

Услуги и работы, не предусмотренные «Перечнем работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору) оказываются и выполняются Управляющей организацией для Собственника за отдельную плату.

3.5. «Перечень работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору) может быть изменен только по соглашению Сторон.

В случае изменения, Стороны заключают дополнительное соглашение к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

3.6. Управляющая организация обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы качественно, в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, руководствоваться действующими нормативными актами, о порядке снижения размера платы;
- обеспечить круглосуточную ежедневную работу аварийно-диспетчерской службы;
- не позднее, чем за одни сутки предупреждать Собственника о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций;
- вносить собственникам помещения в многоквартирном доме предложения : по постановке дома на капитальный ремонт ; по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту, и смете на их проведение, по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения.;
- в течение 30 рабочих дней со дня подписания настоящего Договора произвести осмотр коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов дома и оформить соответствующий Акт;
- в течение 90 рабочих дней со дня оформления Акта осмотра коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов дома, представить на его основании предложения Собственнику по необходимым дополнительным работам и услугам, не предусмотренными «Перечнем работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору) на момент подписания Договора;
- вести соответствующую техническую документацию на дом;
- выполнять заявки Собственника на устранение неисправностей и аварий в объеме и сроки, предусмотренные «Перечнем работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору) и Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда;
- по согласованию с Собственником, за отдельную плату, согласно утвержденному Прейскуранту Управляющей организации, оказывать иные услуги и выполнять иные работы, не предусмотренные «Перечнем работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору)
- рассматривать предложения и заявления Собственника по вопросам входящих в обязанности Управляющей организации, а также по улучшению работы Управляющей организации в месячный срок;
- направлять своего представителя для участия в общих собраниях Собственников;
- учитывать предложения и пожелания Собственника при проведении текущего, капитального ремонта;
- производить по предложениям Собственников работы и оказывать услуги, не входящие в «Перечень работ и услуг» (за дополнительную плату);
- при изменении количества проживающих в занимаемом Собственником жилом помещении граждан, в течение 10 рабочих дней после предоставления соответствующих документов произвести перерасчет оказанных услуг и выполненных работ.

3.7. Управляющая организация обязана предупреждать Собственника о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником, или лиц, совместно с ним проживающих, жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав интересов соседей и других Собственников помещений дома.

В случае повторных нарушений со стороны Собственника или проживающих в его помещении лиц, потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

4. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

Собственник обязуется:

4.1. Использовать и содержать занимаемое жилое помещение, а также общее имущество дома исключительно в соответствии с их назначением и под цели согласно действующему законодательству РФ.

4.2. Извещать Управляющую организацию о количестве лиц, проживающих в занимаемом жилом помещении дома для определения размера платы по настоящему Договору.

4.3. Допускать в занимаемое жилое помещение в доме работников Управляющей организации, обслуживающих дом, а также лиц, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло -, газо-,

водоснабжения и водоотведения для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

4.4. незамедлительно сообщать управляющей организации по телефону 51-20-43, либо по адресу: г. Троицк. Сиреневый б-р., д.10, либо через систему «Вопрос-ответ» на сайте г. Троицка (www.troitsk.ru) об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

4.5. Нести ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности и противопожарной защиты при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самостоятельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, мест общего пользования, запасных выходов и т.д.

4.6. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов гос. власти и местного самоуправления, а также Управляющей организации:

- не производить перенос инженерных сетей в занимаемом жилом помещении дома;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электроприборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; дополнительные секции приборов отопления; регулирующую и запорную арматуру;
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ и совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома;
- не производить самостоятельного отключения систем инженерного оборудования;
- не производить переустройство и реконструкцию занимаемого жилого помещения в доме.

4.7. Производить оплату за услуги и работы Управляющей организации по управлению домом, предусмотренные «Перечнем работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору) в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.8. Производить оплату за коммунальные услуги по договорам, заключенным с ресурсоснабжающими организациями от имени управляющей организации и за свой счет, в объеме и сроки, предусмотренные договорами с ресурсоснабжающими организациями.

4.9. Пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходах, не предусмотренных в «Перечне работ и услуг».

5. ПРАВА СОБСТВЕННИКА

Собственник имеет право:

5.1. Получать услуги в объемах, не ниже установленных настоящим Договором и органами местного самоуправления нормативов потребления услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

5.2. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, причиненных Управляющей организацией вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.3. предоставлять заявки на проведение работ и оказание услуг, предусмотренных «Перечнем работ и услуг». (Приложение № 2 к Договору)

5.4. В установленные настоящим Договором и законодательством РФ сроки, требовать от управляющей организации устранения выявленных недостатков в услугах и работах, если эти недостатки возникли вследствие ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

5.5. Вносить предложения по проведению капитальных и иных дополнительных работ, не предусмотренных «Перечнем работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору)

5.6. Вносить предложения по улучшению работы Управляющей организации.

5.7. Получать платежные документы на внесение платы по настоящему Договору.

5.8. Требовать в течение 10 рабочих дней после предоставления соответствующих документов произвести перерасчет платы по настоящему Договору при изменении количества проживающих в занимаемом Собственником жилом помещении лиц.

5.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.10. Предъявлять требования по снижению платы за предоставленные услуги и выполненные работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

6 ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Управляющая организация вправе:

6.1. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по платежам и иные убытки, причиненные Собственником

вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

6.2. Организовывать и проводить в установленном законодательством РФ порядке проверки количества проживающих в занимаемом Собственником жилом помещении в доме лиц.

6.3. Организовывать и проводить проверки коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов дома.

6.4. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги в одностороннем порядке производить перерасчет платы по настоящему Договору, известив об этом Собственника путем направления ему соответствующего платежного документа.

6.5. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в занимаемом Собственником жилом помещении в доме и не внесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, взыскать с Собственника понесенные убытки.

6.6. Заключать договоры, направленные на достижение целей управления домом с любыми физическими и юридическими лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством РФ.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ И УСЛУГИ

7.1. Управляющая организация вправе по настоящему Договору на основании решения общего собрания Собственников проводить и/или организовывать работы по капитальному ремонту (реконструкции) дома или его отдельных элементов.

7.1.1. Управляющая организация обязана известить собственников об установленных согласно техническим регламентам сроках проведения работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов не позднее, чем за шесть месяцев до их наступления.

7.1.2. Решение о проведении работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов, принимается Собственниками на общем собрании с участием представителя Управляющей организации не позднее, чем за два месяца до наступления регламентных сроков таких работ и оформляется соответствующим протоколом.

7.1.3. На общем собрании Собственников по вопросу проведения капитального ремонта (реконструкции) дома или отдельных элементов решаются следующие вопросы:

- целесообразность проведения капитального ремонта (реконструкции);
- содержание и сроки проведения работ (составление дефектной ведомости и календарного плана-графика работ);
- приблизительная цена работ и материалов;
- порядок оплаты работ;
- качество и гарантийные сроки на работы;
- ответственность и права сторон;
- контроль со стороны собственников качества выполнения работ.

7.1.4. На условиях, определенных решением общего собрания Собственников, Управляющая организация со стороны заказчика заключает с генеральной подрядной организацией договор на проведение работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов.

7.1.5. Договор на проведение работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов может быть заключен Управляющей организацией только после поступления от собственников на расчетный счет Управляющей организации денежных средств, необходимых для оплаты работ по такому договору.

7.2. Управляющая организация вправе проводить и/или организовывать работы по комплексному ремонту внутри жилых помещений Собственников по их письменным заявлениям.

7.2.1. На основании заявления Собственника между Управляющей организацией и Собственником заключается Договор, в котором оговариваются следующие вопросы:

- содержание и сроки проведения работ (составление дефектной ведомости и календарного плана-графика работ);
- приблизительная цена работ и материалов;
- порядок оплаты работ;
- выбор генеральной подрядной организации;
- качество и гарантийные сроки на работы;
- ответственность и права сторон;

контроль со стороны собственников качества выполнения работ

7.3. Управляющая организация за дополнительную плату также вправе проводить и/или организовывать иные работы и оказывать иные услуги, не предусмотренные в «Перечне работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору) по письменным заявлениям Собственников.

В частности, Управляющая организация вправе по заявлению Собственника устранять повреждения жилого помещения Собственника, а также производить ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического, электротехнического и иного оборудования, находящегося внутри жилого помещения Собственника и не относящегося к общему имуществу дома.

8 ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

8.1. Собственник осуществляет контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору самостоятельно или через уполномоченного Общим собранием собственников жилых (квартир) и нежилых помещений старшего по дому.

8.2. Недостатки, выявленные собственником или уполномоченным Общим собранием собственников жилых (квартир) и нежилых помещений старшего по дому, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

8.2.1. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков, рассматриваются Управляющей организацией в течение десяти календарных дней с момента получения акта.

8.2.2. Управляющая организация в течение десяти календарных дней с момента получения акта, вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственников с участием своего представителя.

8.2.3. В случае отказа собственников от проведения общего собрания по обсуждению выявленных недостатков, причин их возникновения и предложений по их устранению, Управляющая организация, если эти недостатки возникли по её вине, вследствие ненадлежащего выполнения своих обязательств по настоящему Договору, устраняет выявленные недостатки в срок, предусмотренный «Перечнем работ и услуг» (Приложение №2 к Договору).

8.3. Управляющая организация не чаще чем раз в квартал, на организованном Собственниками общем собрании, может отчитываться перед Собственниками о выполненных за отчетный период работах и оказанных услугах.

Кроме того, Собственник имеет право за 15 дней до окончания срока действия настоящего Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора управления, включающим информацию о:

- выполненных работах и оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества;
- сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией

9 РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ

9.1. Плата по настоящему Договору включает:

9.1.1. Плату за работы и услуги согласно «Перечню работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору)

9.1.2. Плату за коммунальные услуги по договорам с ресурсоснабжающими и иными коммунальными организациями, заключенными Управляющей организацией от своего имени, но за счет Собственника, в размере 100 % стоимости услуг.

9.2. Расчетный период для оплаты работ и услуг, предусмотренных «Перечнем работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору) и коммунальных услуг устанавливается в один календарный месяц.

Срок оплаты – до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

9.3. Плата за работы и услуги, предусмотренные «Перечнем» (Приложение № 2 к Договору) и коммунальные услуги вносится Собственником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации через кассы Информационно-расчетного центра, Сбербанка или Управляющей организации.

9.4. Оплата дополнительных работ и услуг, не предусмотренных «Перечнем работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору), производится Собственником отдельно от платы по настоящему Договору, согласно решению общего собрания Собственников, условиям отдельно заключенного Собственником договора с управляющей организацией или действующему Прейскуранту Управляющей организации.

9.5. Оплата работ и услуг согласно «Перечня работ и услуг» (Приложение № 2 к Договору) осуществляется по ставкам, тарифам и в размере, установленным органами местного самоуправления.

Тарифы по отдельным видам работ и услуг определены в «Структуре оплаты по Договору» (Приложение № 3 к Договору)

9.6. Оплата услуг ресурсоснабжающих организаций осуществляется Собственником согласно условиям договоров, заключенных Управляющей организацией от своего имени но за счет Собственника с ресурсоснабжающими организациями.

9.7. Размер оплаты работ и услуг по капитальному ремонту (реконструкции) дома и отдельных элементов устанавливается на договорной основе между Управляющей организацией и Собственниками. Основанием для установления цены договора является решение общего собрания Собственников помещений дома, принятого с учетом рекомендаций Управляющей организации с экономическим обоснованием стоимости работ и услуг.

9.8. Размер оплаты работ и услуг, направленных на достижение целей управления домом, подлежит обязательной ежегодной индексации без голосования с Собственником:

- в размере официального уровня инфляции в РФ, установленного органами государственной власти за истекший год;

- вследствие изменения уровня тарифов и/или нормативов потребления органами местного самоуправления;
- вследствие отказа Собственников от проведения капитального ремонта (реконструкции) дома или отдельных элементов в установленные регламентом сроки.

9.9. Размер оплаты работ и услуг, направленных на достижение целей управления домом, подлежит обязательной ежегодной индексации по согласованию с Собственником:

- в связи с изменением цен на комплектующие, оборудование, работы и материалы;
- в связи с изменением цен на работы и услуги сторонних организаций.

9.10. Управляющая организация обязана извещать Собственника об изменениях размера оплаты работ и услуг, предусмотренных пунктами 9.8. и 9.9., не менее чем за один месяц до вступления изменений в силу.

9.11. Изменение «Структуры оплаты по договору» (Приложение № 3 к Договору) возможно по соглашению сторон, но не чаще чем 1 раз в год.

В случае изменения «Структуры оплаты по договору», стороны заключают дополнительное соглашение к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

9.12. Оплата технической эксплуатации жилищного фонда (содержания и текущего ремонта), затрат на капитальный ремонт дома, услуг лифтового хозяйства, услуг по сбору и вывозу мусора и отопления, производится Собственником из расчета общей полезной площади жилого помещения (квартиры), равной _____ м²

9.13. Оплата горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и газоснабжения, производится Собственником по нормативам, устанавливаемым органами местного самоуправления, а при наличии приборов учета, согласно их показаниям.

9.14. Не использование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для не внесения платы по настоящему Договору за исключением оплаты работ и услуг, рассчитываемой на одного жителя или оплачиваемых согласно показаниям приборов учета.

10 ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Все изменения к настоящему Договору действительны, пока они выполнены в письменной форме путем составления дополнительного соглашения, подписанного Сторонами.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке без согласия Управляющей организации только на основании решения общего собрания собственников жилых (квартир) и нежилых помещений дома, с участием Управляющей организации. При этом Собственники должны в письменной форме уведомить Управляющую организацию о причинах расторжения за тридцать календарных дней до расторжения Договора.

Если устранение причин расторжения договора находится в компетенции Управляющей организации и если ею за 30 календарных дней приняты меры по устранению этих причин и при согласии Собственников помещений в доме, действие Договора может быть продолжено.

10.3. Договор подлежит изменению, независимо от согласия Сторон, в случае принятия закона или другого нормативного Акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали на момент заключения Договора.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2. В случае, если Собственник не своевременно и/или не полностью внес плату по настоящему Договору, последний обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

11.3. Уплата пени не освобождает стороны от выполнения принятых на себя обязательств по Договору.

11.4. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору, возмещаются в полной сумме сверх неустойки.

11.5. Собственник несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий собственника в период действия настоящего Договора; за ущерб, причиненный управляющей организацией в результате судебных решений по искам третьих лиц в том числе ресурсоснабжающих организаций.

11.6. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника или лиц, проживающих в жилом помещении, обеспечивает Управляющая организация за счет Собственника, либо, с согласия Управляющей организации, собственник.

11.7. Если Собственниками помещения в доме не производятся регламентные работы по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов, согласно п. 7.1. настоящего Договора, ответственность за состояние общего имущества дома и его ухудшение, ложится на Собственников помещений в доме.

Вместе с тем, в случае невыполнения собственниками помещений в доме регламентных работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов, Управляющая организация оставляет за собой право изменять размер платы по Договору в части содержания и текущего ремонта общего имущества дома на сумму увеличения затрат на эксплуатацию дома в одностороннем порядке, с уведомлением об этом Собственника за два месяца до увеличения тарифа.

11.8. Устранение недостатков работы инженерного оборудования, строительства, выявленных в процессе обслуживания дома после истечения гарантийного срока эксплуатации, производится за счет средств Собственника, совместно с другими Собственниками помещений дома, на основании дополнительного Договора.

11.9. При выявлении, после вступления в силу настоящего Договора, разницы в размерах площади жилого помещения (квартиры), указанной в настоящем Договоре и площадью жилого помещения, указанной в свидетельстве на право собственности на жилое помещение, для расчетов оплаты за услуги, с момента вступления в силу настоящего Договора, подлежит применению размер площади жилого помещения, указанной в свидетельстве на право собственности жилого помещения.

11.10 Договор заключен сроком на 1 год.

11.11. Договор вступает в силу с « ____ » _____ 20__ г.

считается ежегодно продленным на тех же условиях и без подписания нового Договора, если не принято решение общего собрания Собственников помещений дома о смене управляющей организации и расторжении настоящего Договора.

11.12. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, первый из которых хранится в Управляющей организации, второй – у представителя собственника, уполномоченного общим собранием Собственников помещений дома.

11.13. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.14. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1 Перечень общего имущества дома на 2 л.
2. Приложение №2 перечень работ и услуг на 5 л.
3. Приложение №3 Структура оплаты по Договору на 1 л.

Реквизиты и подписи сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «ТроицкЖилСервис»

ИНН\КПП: 5046066420/775101001

г. Москва, г. Троицк, Сиреневый б-р., 10

р/с 40702810738180007344 в Московском банке ОАО «Сбербанк России»

Подольское ОСБ 2573/0125

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Контактные данные:

Тел. 8(495)851-20-43

E-mail: ooo_tgs@mail.ru

Дни работы: понедельник – пятница (выходные – суббота, воскресенье)

Часы работы: с 8-00 до 17-00.

Ген.директор ООО «ТроицкЖилСервис»

_____ С.Д.Сотникова

СОБСТВЕННИК:

_____ Ф.И.О. собственника

Паспорт: серия _____ № _____

Кем выдан: _____

Когда: « ____ » _____ г.

Телефон: _____

Подпись: _____

Перечень работ по техническому обслуживанию

1. работы, выполняемые при проведении осмотров отдельных элементов и помещений

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, относящихся к общему имуществу дома (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов и др.), укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов.

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, относящихся к общему имуществу дома (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др; замена стальных радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка грязевиков мусоросборников, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилей задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др; укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов)

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общего пользования (протирка и смена перегоревших лампочек, смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.)

4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

5. проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

6. Прочистка общедомового канализационного лежака.

7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

8. Проверка заземления оболочки электрокабеля.

9. Проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы)

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

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2. Снятие пружин на входных дверях.

3. Консервация системы центрального отопления.

4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

5. Ремонт просевших отмосток, цоколей, тротуаров, пешеходных дорожек (до 10% износа – текущий ремонт, более 10% - капитальный ремонт)

6. работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков.

7. Осмотр кровель фасадов и полов в подвалах.

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

1. Замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и балконных дверей, утепление и замена входных и внутренних дверей в помещениях общего пользования (1 раз в осенне-зимний период).

2. Ремонт и утепление чердачных перекрытий.

3. Ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

4. Остекление и закрытие чердачных слуховых окон.

5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, в подвалах.

6. Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления.

7. Заделка продухов в цоколях.

8. Ремонт и постановка пружин на входных дверях.

4. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления в период их опробования.

2. Промывка системы центрального отопления.

3. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

4. Прочистка колодцев.

5. Подготовка систем водостоков к сезонной эксплуатации.

6. Удаление с крыш снега и наледей.

7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту строительных конструкций и инженерного оборудования Укрупненные нормативы продолжительности текущего ремонта.

1. Фундаменты и стены подвальных помещений

1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей (до 5 % площадей – текущий ремонт, более 5 % - капитальный ремонт)

2. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений (до 5 % площадей – текущий ремонт, более 5 % - капитальный ремонт)

3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.

4. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное)

5. Устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков.

6. ремонт приемков, входов в подвал.

2. Стены

1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2-х кв.м.
2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей (по заявкам жителей в результате протечек).
3. Постановка на раствор отдельных выпавших камней.
4. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.
5. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
6. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.
7. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.

3. Перекрытия

1. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
2. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
3. Утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска.
4. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки.

4. Крыши

1. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбесто-цементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия) включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т.д. (до 15 % износа – текущий ремонт, более 15 % - капитальный ремонт)

2. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.
3. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.
4. Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.

5. Центральное отопление (внутридомовые системы)

1. смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры.
2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.
3. Утепление труб, приборов, расширительных баков, вентузов.
4. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.
5. Гидравлическое испытание и промывка системы.
6. Промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления.
7. Регулировка и наладка систем отопления.

6. Вентиляция (внутридомовые системы)

1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт, камер, воздухопроводов.
2. Ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб.

7. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)

1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.
2. Смена отдельных водоразборных кранов, запорной арматуры, относящейся к общему имуществу дома.
3. утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках.
4. Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.
5. Очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений.
6. Прочистка дворовой канализации, дренажа.
7. Антикоррозийное покрытие, маркировка.
8. Ремонт или замена регулирующей арматуры.
9. Промывка систем водопроводов, канализации.

8. Электротехнические и слаботочные устройства (внутридомовые системы)

1. Замена неисправных участков электрической сети здания, а так же устройство новых (до 15 % протяженности подлежащих замене сетей – текущий ремонт, более 15 % - капитальный ремонт)
2. Замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и др. во всех помещениях, кроме жилых.
3. Замена в местах общего пользования вышедших из строя светильников, а также ограждающих огней и праздничной иллюминации.
4. Восстановление цепей заземления.

9. Внешнее благоустройство.

1. Ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров мусоросборников и т.д.

10. Прочие работы

1. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.
2. Восстановление и устройство новых переходов на чердаке через трубы центрального отопления, вентиляционные короба и др.
3. Наладка всех видов внутридомового оборудования.
4. Устройство и ремонт скамеек на придомовой территории.

Подготовка дома к сезонной эксплуатации.

1. Целью подготовки дома к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) дома, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

2. При подготовке дома к эксплуатации в зимний период:

- устраняются неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

- приводится в технически исправное состояние придомовая территория с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их основных приямков;

- обеспечивается надлежащая гидроизоляция фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

3. Сроки начала и окончания подготовки дома к зиме утверждаются органом местного самоуправления по предложению исполнителя с учетом завершения всех работ к 15 сентября, включая проведение пробных топок центрального отопления и печей. Контроль хода работ по подготовке к зиме осуществляют органы исполнительной власти и органы местного самоуправления в соответствии с их полномочиями, а также собственники жилых помещений.

4. План-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях составляется исполнителем и утверждается органами местного самоуправления на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных за прошедший период.

5. Подготовка к зиме (проведение гидравлических испытаний, ремонт, проверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в жилые помещения (котельные, внутридомовые сети, групповые и местные тепловые пункты в домах, системы отопления, вентиляции)

Котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, ГВС, ХВС, приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Устройства газового хозяйства должны пройти наладку запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления на зимний период.

Оборудование насосных станций, систем противопожарного оборудования должно быть укомплектовано основным и резервным оборудованием, обеспечено автоматическое включение резервных насосов при отказе основных, отрегулировано и исправно.

5. в период подготовки жилищного фонда к работе зимних условиях организуется:

- подготовка и переподготовка работников аварийно-ремонтной службы (АРС) и рабочих текущего ремонта, дворников;
- подготовка аварийно-ремонтной службы (АРС) (автотранспорта, оборудования, средств связи, инструментов и инвентаря, запасов материалов и инструктаж персонала);
- подготовка (восстановление) схем внутридомовых систем ХВС и ГВС, канализации, центрального отопления и вентиляции, газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей (для слесарей и электриков по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем);
- в не отапливаемых помещениях обеспечивается ремонт изоляции труб водопровода и канализации, противопожарного водопровода.

При наличии воды в подвалах, следует её откачать, отключить и разобрать поливочный водопровод, утеплить водомерный узел, обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, выпусков в торцах зданий от сборного трубопровода, проложенного в подвале.

7. В не отапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и провести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, центрального отопления и ГВС, утеплить противопожарный водопровод.

8. Продухи в подвалах и технических подпольях на зиму можно закрывать только в случае сильных морозов.

9. Дата начала отопительного сезона устанавливается органами местного самоуправления.

10. Готовность дома к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием:

- паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях установленного образца
- актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования дома;
- актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;
- актов готовности уборочной техники и инвентаря;
- актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки, а также актов на испытания, промывку, наладку систем ХВС, ГВС и отопления.

Порядок утверждения актов устанавливается органами местного самоуправления.

11. В зимний период следует обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, общих выпусков в торцах дома от общего трубопровода, проложенного в подвале.

12. После окончания отопительного сезона, оборудование всех систем отопления должно быть испытано гидравлическим давлением в соответствии с установленными требованиями.

Выявленные при испытании дефекты должны быть устранены, после чего проведены повторные испытания. Испытания тепловых сетей производятся в соответствии с установленными требованиями.

13. в летний период:

- по системам отопления и горячего водоснабжения должна быть проведена ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках, и в нишах санитарных узлов. При наличии не прогрета радиаторов следует провести их гидронравматическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки.

- по уборочной технике и инвентарю для дворников проводятся проверка, ремонт, замена;
- проводится завоз песка для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 куб.м. на 1 тыс. кв.м. уборочной площади) и соли (из расчета не менее 3 – 5% массы песка) или ее заменителя;
- проводится разъяснение нанимателям, арендаторам и собственникам жилых и нежилых помещений правил подготовки жилых зданий к зиме (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.)
- проверяется наличие первичных средств пожаротушения.

Перечень проведения плановых осмотров элементов и помещений дома.

Элементы и помещения дома	Периодичность осмотров, месяцы	Примечания
Крыши	3-6*	
Деревянные конструкции и столярные изделия	6-12*	
Каменные конструкции	12	
Железобетонные конструкции	12	
Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	12	
Стальные закладные детали без антикоррозийной защиты в полносборных зданиях	Через 10 лет после начала эксплуатации, затем через каждые 3г.	
Стальные закладные детали с антикоррозийной защитой	Через 15 лет, затем каждые 3г.	
Газоходы	3	
Вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	12	
Внутренняя и наружная отделка в помещениях общего пользования	6-12*	
Полы в помещениях общего пользования	12	
Перила и ограждающие решетки на окнах лестничных клеток	6	
Система водопровода, канализации, ГВС	3-6*	
Системы центрального отопления:		
В квартирах	3-6*	
На чердаках, в подвалах (подпольях), на лестницах	2	
Тепловые вводы, котлы и котельное оборудование	2	
Мусоропроводы	Ежемесячно	
Электрооборудование:		
Открытая электропроводка	3	
Скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах	6	
Светильники во вспомогательных помещениях	3	
Системы дымоудаления и пожаротушения	Ежемесячно	
Домофоны	Ежемесячно	
Внутридомовые сети, оборудование и пульта управления диспетчерской системы (ДС)	3	
Электрооборудование домовых отопительных котельных и бойлерных мастерских, водоподкачки фекальных и дренажных насосов.	2	
Лестницы. Тамбуры, вестибюли, подвалы, чердаки и прочие вспомогательные помещения.	12	

Примечание:

1. Знаком «*» обозначены элементы, для которых конкретная периодичность осмотров в пределах установленного интервала устанавливается исходя из технического состояния дома и местных условий.
2. Периодичность осмотров специальных видов инженерного и технологического оборудования дома устанавливается соответствующими организациями, эксплуатирующими эти объекты.

Сроки устранения неисправностей элементов дома.

Элементы дома и их неисправности	Предельный срок устранения неисправностей (с момента их выявления), сутки.
Кровля	
Протечки	1 (ремонтные работы по заключению договора с подрядчиком)
неисправности	
В системе организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен ит.д.)	5
Внутреннего водостока	2
Наружного водостока	5
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен,	1

угрожающая безопасности людей.	(с немедленным ограждением опасной зоны)	
Протечки стыков панелей	ремонтные работы по заключению договора с подрядчиком	
Неплотности в дымоходах и газоходах	1	
Оконные и дверные заполнения в помещениях общего пользования		
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен, витражей, витрин, стеклоблоков и т.п.		
В зимнее время	1	
Внутренняя и наружная отделка в помещениях общего пользования		
Санитарно-техническое оборудование		
Течи водопроводных кранов и смывных бачков	1	
Неисправности:		
Аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях	Немедленно	
Мусоропровода	1	
Фекальных и дренажных насосов	1	
Электротехнические устройства		
Неисправности:		
Электросетей и оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.д.)	Немедленно	
То же неаварийного характера	1	
Диспетчерских систем (ДС)	Немедленно	
Переговорно-замочного устройства	1	
Лифты		
Неисправности лифта	1 (с немедленным прекращением эксплуатации)	

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «ТроицкЖилСервис»

Генеральный директор ООО «ТроицкЖилСервис»

_____ С.Д.Сотникова

СОБСТВЕННИК:

Ф.И.О. собственника

Подпись: _____

**Оплата услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда по видам благоустройства
(руб. за 1 кв. метр общей площади с НДС)**

№ п/п	Вид работ и услуг	Жилые дома со всеми удобствами с лифтом и мусоропроводо м (с газом) 131618,2 м2	Жилые дома со всеми удобствами с лифтом и мусоропров одом (с эл. плитами) 69130,1 м2	Жилые дома со всеми удобствами без лифта и мусоропров ода (с газом)- 4510,5м2
	Общий тариф платы за жилое помещение по видам благоустройства жилищного фонда (утвержден постановлением администрации г.о. Троицк в г. Москве №1298 от 29.12.2014г.)	31,57	31,48	23,07
Работы и услуги, оказываемые Исполнителем самостоятельно				
1	Услуги по управлению общим имуществом дома (облагаются НДС)	1,75	1,75	1,75
Работы и услуги, оказываемые Исполнителем с помощью сторонних организаций				
2	Содержание придомовой территории (не облагаются НДС)	2,50	2,50	2,50
3	Санитарное содержание мест общего пользования в жилых домах, дератизация (не облагаются НДС)	4,24	4,24	2,56
4	Освещение мест общего пользования (не облагаются НДС)	1,74	2,20	0,71
	Дератизация (не облагаются НДС)	0,10	0,10	0,10
5	Содержание лифтов (не облагается НДС)	5,29	5,29	-
6	Текущий ремонт жилищного фонда (не облагаются НДС)	8,04	7,58	8,36
7	Техническое обслуживание ВДГО (не облагаются НДС)	0,09	-	0,09
8	Очистка дымоходов и вентиляционных каналов (не облагаются НДС)	0,23	0,23	0,23
9	Меры противопожарной безопасности, тех. Обслуживание ДУ ППА (не облагаются НДС)	1,35	1,35	0,53
10	Услуги Информационно-расчетного центра	1,27	1,27	1,27

	(не облагаются НДС)			
11	Содержание АДС (не облагаются НДС)	1,55	1,55	1,55
11	Вывоз и захоронение ТБО (не облагаются НДС)	3,42	3,42	3,42
	Итого за 2-11:	29,82	29,73	21,32
Работы и услуги, оказываемые Исполнителем с помощью коммунальных и иных предприятий города				
8	Отопление (не облагаются НДС)	По тарифам, установленным органами местного самоуправления		
9	Подогрев воды; с человека (не облагаются НДС)	По тарифам, установленным органами местного самоуправления		
10	Водоснабжение о водоотведение; с человека (не облагаются НДС)	По тарифам, установленным органами местного самоуправления		
11	Запорно-переговорные устройства	По тарифам, установленным органами местного самоуправления		
12	Телевизионные антенны	По тарифам, установленным органами местного самоуправления		

Реквизиты и подписи сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
 ООО «ТроицкЖилСервис»
 Генеральный директор

СОБСТВЕННИК:

 Ф.И.О. собственника

 С.Д. Сотникова

Подпись: _____