

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным жилым домом**

г. Самара

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ООО «Алком-Гарант»**, в лице директора **Кудринских Александра Михайловича**, именуемое в дальнейшем "**Управляющая компания**", действующего на основании Устава, и **владелец помещения**, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "**Собственник**", действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Собственник - лицо, владеющее жилым помещением: \_\_\_\_\_ комнатная квартира № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенная на \_\_\_\_\_ этаже многоквартирного дома по адресу: г. Самара, ул. \_\_\_\_\_ . Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая компания, выполняющая функции по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу г. Самара, ул. \_\_\_\_\_, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, предоставление бухгалтерских и иных услуг, связанных с обслуживанием дома, ведение регистрационного учета граждан, проживающих в указанном доме.

2.2. Перечень, состав и периодичность выполнения работ по содержанию и обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых Управляющей компанией, определены в Приложении № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Границы эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей компанией в жилом помещении указаны в Приложении №3.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая компания обязуется:**

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с момента его подписания:

А) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

Б) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

В) контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

Г) размещать в общедоступных местах информацию о финансово-хозяйственной деятельности;

Д) вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

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

**3.2. Управляющая компания имеет право:**

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение 3 месяцев, произвести отключение квартиры от водоснабжения, электроэнергии и водоотведения по истечении 30-ти дневного срока с момента уведомления.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Выставлять счета на оплату услуг по настоящему договору в срок не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.

3.2.5. Оказывать услуги по настоящему договору, как своими силами, так и с привлечением третьих лиц.

**3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Поддерживать помещения общего пользования 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 техническое обслуживание общего имущества.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным. Ежемесячно в установленные Управляющей компанией сроки подавать сведения о показаниях, имеющихся в помещении счетчиков коммунальных услуг.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не выплачиваемых 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 на территории г. Самара норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку своего помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

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

### **4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги и содержание многоквартирного дома.

Плата за обслуживание помещений и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за техническое обслуживание общего имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, аварийно-техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за электроснабжение, отопление;

3) плату за эксплуатацию общедомовых инженерных сетей.

4.2. Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, может быть изменен на основании Постановления Администрации г. о. Самара, но не чаще одного раза в год.

4.3. Собственник вносит плату за указанные в настоящем договоре услуги на расчетный счет Управляющего не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.

4.4. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (квитанций).

4.5. 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, утверждаемом правительством Российской Федерации.

## **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. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Собственника или проживающих в его помещении лиц, а также затрат Управляющей компании, связанных с выполнением мероприятий по отключению коммунальных услуг, предусмотренных п. 3.2.2. настоящего Договора, возмещается Собственником Управляющей компании в полном объеме.

5.3. Во всем остальном стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный собственникам в многоквартирном доме и третьим лицам, возникший в результате ее действия или бездействия в порядке, установленном действующим законодательством, только при наличии прямой вины Управляющей организации.

## **6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ РАБОТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ, ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.**

6.1 Контроль за деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется председателем и членами совета МКД, в соответствии с их полномочиями, путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей компании информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности выполненных работ и (или) оказанных услуг в сроки, установленные действующим законодательством, но не позднее 15 рабочих дней с даты обращения;
- подписания председателем совета МКД (уполномоченным лицом) актов выполненных работ по ремонту;
- предоставления Управляющей компании отчетности по взятым обязательствам в течении первого квартала текущего года за прошедший год;
- участия председателя совета МКД (уполномоченного лица) в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для установления выявленных дефектов;
- активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их ненадлежащего качества.

## **7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей компанией.

7.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей компанией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 2 месяца;
- в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Управляющей компании с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 1 месяц либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей компании, если не определен ее правопреемник.

7.3. После расторжения Договора и полной оплаты задолженности всех Собственников учетная, расчетная, техническая документация передается лицу, назначенному Общим собранием Собственников.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. Договор заключен сроком на 1 календарный год с момента его подписания.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 7 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.

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Управляющий:**

**ООО «Алком-Гарант»**

Юр. адрес: 443045, г. Самара, ул. Саранская, 19/5, ком. 116

т. 264-80-53, факс 264-80-51, паспортный стол 260-30-72, расчетный отдел 260-30-71

ИНН 6316190599

КПП 631601001

ОГРН 1136316009037

р/с 40702810454400016960

в Поволжский Банк

ОАО «Сбербанк России» г. Самара

к/с 30101810200000000607

БИК 043601607

**Собственник:**

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)  
паспорт \_\_\_\_\_ серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ когда \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ кем \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)  
паспорт \_\_\_\_\_ серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ когда \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ кем \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)  
паспорт \_\_\_\_\_ серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ когда \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ кем \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_

**Директор**

**Собственник**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**1. Перечень, состав и периодичность выполнения работ  
по Содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома**

N п/п	Конструктивные элементы, отделка, инженерное оборудование	Количество осмотров	Примечание, профессия рабочих проводящих осмотр, выполняющих работы
1	Осмотр оборудования сети холодного, горячего водоснабжения и канализации	1 раз в месяц	Слесарь-сантехник
2	Осмотр оборудование сети центрального отопления	1 раз в месяц	Слесарь-сантехник
3	Очистка, ревизия санитарно-технического оборудования, водозапорной, регулирующей арматуры, грязевиков, контрольно-измерительных приборов	1 раз в месяц	Слесарь-сантехник
4	Набивка сальников, водозапорной, регулирующей арматуры, зачеканка фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявлении неисправности	Слесарь-сантехник
5	Замена водозапорной, регулирующей арматуры, фитингов, контрольно-измерительных приборов, фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявлении неисправности	Слесарь-сантехник
6	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	2 раза в год (Весна, Осень)	Слесарь-сантехник
7	Осмотр система внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раза в год (Весна, Осень)	Слесарь-сантехник
8	Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, оконных рам, коробок дверных полотен. Дверные полотна в местах входа в подъезд: входные, тамбурные. По лестничным маршам: этажные, секционные. Дверные полотна выхода на кровлю	1 раз в месяц	Столяр-Плотник
9	Замена стекол оконных рам. Замена дверных коробок и дверных полотен. Замена петель, дверных ручек и оконных запоров	По мере необходимости и выявлении неисправности	Столяр-Плотник
10	Ремонт оконных рам, дверных коробок и дверных полотен	По мере необходимости и выявлении неисправности	Столяр-Плотник
11	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц	Электромонтер
12	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	1 раз в месяц	Электромонтер
13	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц	Электромонтер
14	Осмотр светильников	1 раз в неделю	Электромонтер
15	Замена сгоревших ламп накаливания и стартеров	По мере необходимости и выявлении неисправности	Электромонтер
16	Очистка, ревизия электрической части оборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков, всей электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях	1 раз в месяц	Электромонтер
17	Замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях	По мере необходимости и выявлении неисправности	Электромонтер
18	Осмотр общедомового имущества	2 раза в год	Главным инженером
19	Уборка подъездов		

**2. Перечень, состав и сроки устранения неисправностей при выполнении заявок граждан, проживающих в Многоквартирном доме, внепланового (непредвиденного) текущего ремонта, аварийных работ**

К работам аварийного характера в Многоквартирном доме относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засорения канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрических кабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;

- Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:
- выезд специалистов на место аварии не позднее 30 мин. после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования жилого здания	Предельный срок выполнения работ
<b>Санитарно-техническое оборудование</b>	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления) неисправности и протечки водозапорной и регулирующей арматуры на общедомовом инженерном оборудовании	Немедленно
<b>Электрооборудование</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 1 часа
Неисправности в вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, выключателей и конструктивных элементов светильников), включая подвалы и чердаки	7 суток

### 3. Работы по уборке придомовой территории и санитарное содержание помещений общего пользования

№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность выполнения работ
1	Уборка площадки перед входом в подъезд и отмостки. Очистка металлической решетки и приемка.	Ежедневно
2	Холодный период	
2.1	Подметание свежеснежавшего снега	1 раз в сутки
2.2	Сдвигание свежеснежавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
2.3	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки
2.4	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в сутки
2.5	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки
2.6	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в сутки
2.7	Уборка контейнерных площадок после вывоза мусора машиной и поддержание системы и порядка	Ежедневно
2.8	Сдвигание свежеснежавшего снега в дни сильных снегопадов	2 раза в сутки
3	Теплый период	
3.1	Подметание территории и поддержание чистоты и порядка	Ежедневно
3.2	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в сутки
3.3	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
3.4	Поливка газонов, зеленых насаждений	2 раза в неделю
3.5	Уборка козырьков	По мере необходимости
3.6	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в сутки
3.7	Сухая уборка (подметание) пола лестничных площадок с лифтом	2 раза в месяц
3.8	Сбор пыли в подъездах	2 раза в месяц
3.9	Влажная уборка (мытье) пола лестничных площадок и лифта в подъездах	2 раза в месяц
3.10	Влажная уборка перил, решеток, плинтусов лестничных площадок, «сапожка» при его наличии	2 раза в месяц

Директор

Собственник

**Границы раздела эксплуатационной ответственности  
между Собственником помещения и Управляющей компанией**

Граница ответственности проходит по внутренним поверхностям стен квартиры, без отделки, без дверных и оконных заполнений; оконные и дверные блоки относятся к имуществу Собственника помещения.

На системах горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (входной первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;

На системе отопления – стояки внутренних сетей теплоснабжения до отсечного вентиля на радиаторах в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на прицепках.

На системе канализации – плоскость раструба канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире).

На системе электроснабжения – вводные клеммы прибора учета электроэнергии. Прибор учета электрической энергии относится к имуществу Собственника.

Схема № 1

Границы эксплуатационной ответственности по канализации

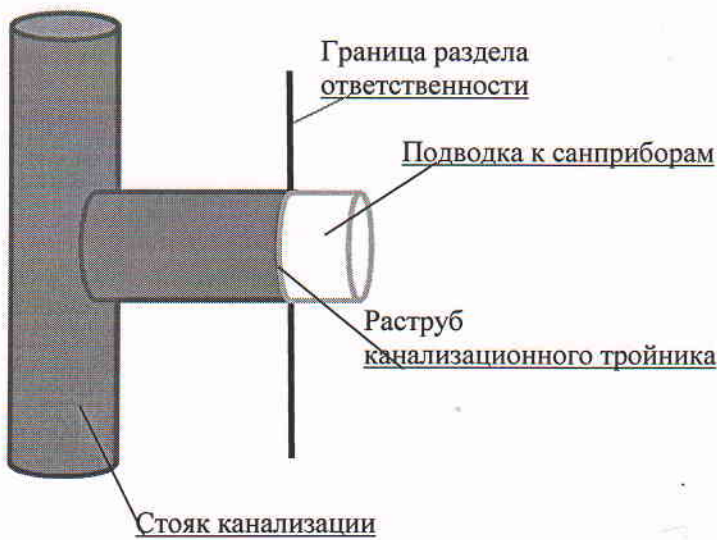


Схема № 2.

Границы эксплуатационной ответственности по водопроводу

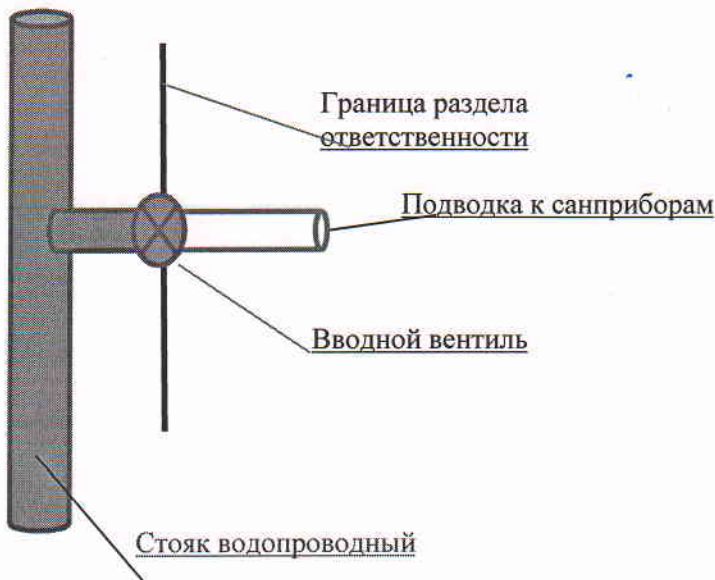


Схема № 3  
Границы эксплуатационной ответственности по отоплению

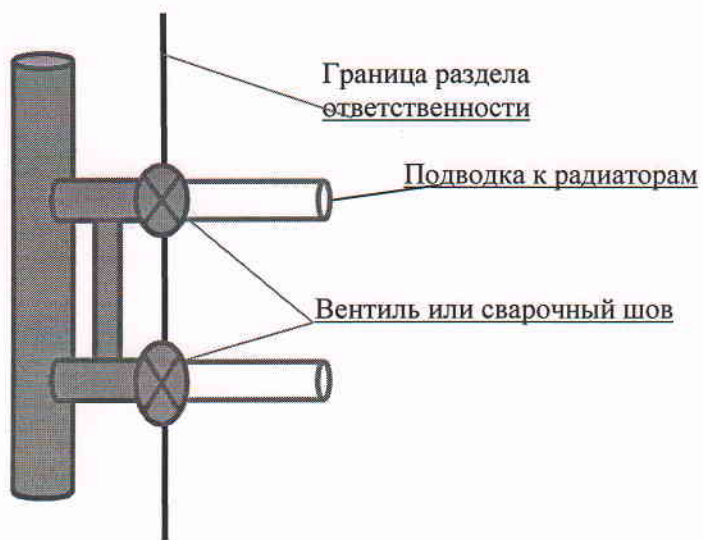
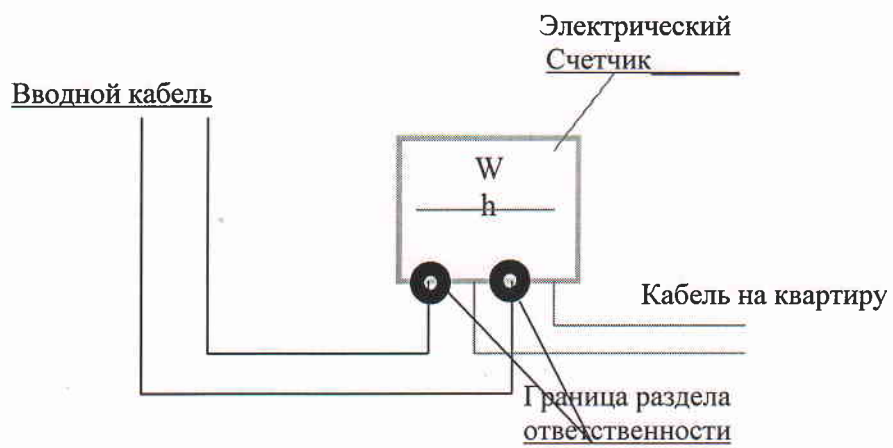


Схема № 4  
Границы эксплуатационной ответственности по электроснабжению



Директор

Собственник