

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**обслуживания многоквартирного дома**

г. Кстово, Нижегородской обл.

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2014г.

Собственник помещения, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **гр. РФ** \_\_\_\_\_  
(Свидетельство государственной регистрации права \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_), именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Стройкомплект»**, именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация», в лице директора Зверева Ивана Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор обслуживания многоквартирного дома (далее - «Договор») о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, и иными положениями законодательства Российской Федерации.

**2. Предмет Договора**

2.1. По настоящему Договору Обслуживающая организация по заданию ТСЖ за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по перечню согласно Приложению № 2 в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Обслуживающая организация обязана:

3.1.1. Производить работы и оказывать услуги в объеме и сроки в соответствии с настоящим Договором и Приложениям к нему.

3.1.2. Информировать Собственника в письменной форме через председателя правления ТСЖ об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней.

3.1.3. По требованию правления Собственника выдавать выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.2. Обслуживающая организация вправе:

3.2.1. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать совместно с правлением ТСЖ с Собственника сумму неплательщиков и ущерба (включая суммы государственной пошлины и расходы на юридические услуги), нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.2. Ограничивать или приостанавливать Собственнику или лицу, пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме по своему выбору подачу коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Собственником или лицом, пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме одной или нескольких коммунальных услуг в соответствии с Правилами.

3.2.3. Требовать от Собственника оплаты услуг в объеме и сроки в соответствии с настоящим Договором.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Оплачивать содержание жилья и коммунальные услуги в объеме и сроки в соответствии с настоящим договором.

3.3.2. Предоставлять информацию, документы, необходимые для оказания услуг по настоящему Договору.

3.3.3. Предоставлять Обслуживающей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) Помещении(ях), о наличии у проживающих лиц льгот по оплате коммунальных услуг.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Требовать выполнение работ, оказания услуг в объеме и сроки в соответствии с настоящим Договором.

3.4.2. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Обслуживающей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

3.4.3. Знакомиться с расценками на выполнение работ, производимых Обслуживающей организацией и указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору.

#### **4. Цена Договора и порядок оплаты**

4.1. Размер ежемесячного вознаграждения Обслуживающей организации на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_), с одного квадратного метра общей площади помещения в месяц.

4.2. Размер платы за содержание жилья и коммунальные услуги устанавливается согласно действующему законодательству РФ.

4.3. Собственник вносит плату за жилое помещение Обслуживающей организации по единому платежному документу непосредственно в кассу Обслуживающей организации, через почту России или отделения Сбербанка РФ за истекший месяц до 20 числа следующего месяца.

4.4. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы.

4.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании жильцов определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, утверждают стоимость работ и принимают решения о дополнительной оплате работ (услуг). Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли Собственника в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Обслуживающей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны:

- наименование дополнительных работ;
- их стоимость;
- расчетный счет, на который перечисляются денежные средства.

Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета или по согласованию с Обслуживающей организацией включен в тариф за обслуживание дома.

#### **5. Порядок оказания и приемки работ, оказания услуг**

5.1. После подписания настоящего Договора, предоставления необходимой информации и документов от Заказчика, Обслуживающая организация приступает к принятым на себя обязательствам.

5.2. Работы, услуги оказываются в объеме и сроки в соответствии с Приложением №1 и Дополнительными соглашениями к настоящему договору.

#### **6. Ответственность сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Обслуживающая организация не несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение Собственником обязательств по оплате содержания жилья и коммунальных услуг.

6.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение Собственник обязан уплатить пени в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

## **7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

## **8. Форс-мажор**

8.1. Обслуживающая организация не несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств в соответствии с настоящим Договором, произошедшее вследствие чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств (непреодолимая сила), которые нельзя было предвидеть и избежать: пожар, наводнение, землетрясение, военные действия, гражданские волнения, забастовки, запрещающие акты государственных органов и т.д.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **9. Срок действия Договора**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

9.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора.

9.3. Договор считается расторгнутым с момента расторжения Договора обслуживания многоквартирного дома от \_\_\_\_\_, заключенного с ТСЖ «\_\_\_\_\_».

9.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Обслуживающая организация вправе потребовать от ТСЖ, Собственников и пользующихся их помещениями лиц возмещения расходов, понесенных Обслуживающей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Обслуживающей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

9.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Обслуживающей организацией и Собственником.

9.7. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

9.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют

одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

## 10. Реквизиты и подписи Сторон

Обслуживающая организация

---

### ООО «Стройкомплект»

607650 г. Кстово  
Нижегородская обл.  
Ул. Зеленая д. 12-б  
Тел. (831-45) 7-05-63  
факс. (831-45) 2-35-71

р/с 40702810842190000599 в Кстовском отделении 4345  
Волго-вятского банка СБ РФ г. Н. Новгород  
БИК 042202603 ИНН 5250028819 КПП 525001001  
к/с 30101810900000000603

Директор ООО «Стройкомплект»

И.Н. Зверев

---

Собственник

---

паспорт \_\_\_\_\_

выдан: \_\_\_\_\_

зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ,  
ПОСТАВКУ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧИВАЕТ ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

1. По Договору обслуживания многоквартирного дома Товарищество собственников жилья «\_\_\_\_\_» обеспечивает предоставление Собственникам помещений в многоквартирном доме: \_\_\_\_\_, следующих коммунальных услуг:

- 1.1. Холодное и горячее водоснабжение
- 1.2. Водоотведение
- 1.3. Электроснабжение
- 1.4. Газоснабжение
- 1.5. Теплоснабжение

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами, в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ, органами государственной власти РФ, Нижегородской области и органами местного самоуправления.

3. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется как разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета. Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилплощади или нежилого помещения в многоквартирном доме.

4. Обслуживающая организация оказывает услугу по расчету и начислению Собственникам помещений в многоквартирном доме платы за содержание и коммунальные услуги по дополнительному соглашению к договору с ТСЖ.

<b>ООО «Стройкомплект»</b>	<b>Собственник</b>
Директор _____ <b>И.Н. Зверев</b>	_____/_____/_____

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**работ и услуг по содержанию общего имущества**  
**многоквартирного жилого дома.**

**I. Перечень работ по содержанию и обслуживанию жилым фондом.**

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

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, замена прокладок, установка ограничителей - дроссельных шайб и др.).
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых 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, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
- 1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (мелкий ремонт электропроводки и др.).
- 1.4. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
- 1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

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

- 2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- 2.2. Снятие пружин на входных дверях.
- 2.3. Консервация системы центрального отопления.

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

- 3.1. Замена разбитых стекол в окнах в подвальных помещениях.
- 3.2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3.3. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 3.4. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 3.5. Консервация поливочных систем.
- 3.6. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

**4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:**

- 4.1. Смена прокладок в водопроводных кранах.
- 4.2. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
- 4.3. Прочистка общедомовой канализации.
- 4.4. Регулировка и ремонт кранов.
- 4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
- 4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 4.7. Проветривание колодцев.
- 4.8. Мелкий ремонт изоляции.
- 4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
- 4.10. Смена (исправление) выключателей (не включая тамбуры перед квартирами).
- 4.11. Смена перегоревших электролампочек на чердаках и в технических подпольях.

**5. Прочие работы:**

- 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 5.2. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
- 5.3. Подготовка приборов учета к поверке.
- 5.4. Организация работ по обслуживанию и ремонту дома.
- 5.5. Работа с населением, в т.ч. рассмотрение жалоб и обращений по качеству обслуживания.
- 5.6. Прием заявок от населения, диспетчерские функции.
- 5.7. Выполнение функций, связанных с регистрацией граждан: ведение паспортной работы, взаимодействие с органами правопорядка.
- 5.8. Мероприятия по гражданской обороне.
- 5.9. Уборка земельного участка (отмостка, газон, тротуар).

**II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома.**

1. Восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
2. Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
3. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.
4. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов учета электрической энергии).

**III. Перечень работ по отдельным договорам (указаны отдельной строкой в квитанциях за ЖКУ).**

1. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
2. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
3. Поверка и ремонт общедомовых приборов учета.
4. Дезинсекция, дезинфекция, дератизация.
5. Комплексное обслуживание лифтов и систем ЛДСС.
6. Страхование лифтов.
7. Проведение диагностики лифтов.
8. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерного оборудования.
9. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
10. Вывоз ТБО и КГМ – населению; КГМ – офисам, физическим лицам.
11. Услуги аварийно диспетчерской службы.
12. Уборка лестничных клеток.
13. АДО в нерабочее время.
14. ТО, АДО и ВДГО газового оборудования.
15. Заработная плата председателя правления ТСЖ.
16. Резервный фонд МКД.

<b>ООО «Стройкомплект»</b>	<b>Собственник</b>
Директор _____ <b>И.Н. Зверев</b>	_____ / _____ /