

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

«21» декабря 2009г.

г.Брянск

ООО «Управляющая компания «Таймыр», именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице директора Шмелёвой Аллы Евгеньевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Федеральная Служба Безопасности России в лице Брио начальника ГУ «Пограничное управление ФСБ России по Брянской области» Шошина Николая Павловича, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При выполнении условий настоящего Договора «Стороны» руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в «Многоквартирном доме», утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями действующего законодательства РФ.

## 2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. «Управляющий» – организация, уполномоченная «Собственником» «Многоквартирного дома» на выполнение функций по управлению общим имуществом жилого дома и обеспечению предоставления коммунальных услуг.

2.2. «Собственник» - лицо, владеющее на праве собственности многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Брянск, Бежицкий р-н, мкр-н Московский, д.42/1. «Собственник» помещения несёт бремя содержания данного здания и имущества в многоквартирном доме (ст.210 ГК РФ).

2.3. Коммунальные услуги - услуги по:

- обеспечению холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в помещения «Многоквартирного дома»;

- обеспечению горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в помещения «Многоквартирного дома»;

- отводу бытовых стоков из помещений «Многоквартирного дома» по присоединенной сети;

- обеспечению электрической энергией, подаваемой в необходимых объемах и надлежащего качества по присоединенной сети в помещения «Многоквартирного дома»;

- обеспечению газоснабжением, подаваемой в необходимых объемах и надлежащего качества по присоединенной сети в помещения «Многоквартирного дома»;

- поддержанию в помещениях «Многоквартирного дома», отапливаемых по присоединенной сети, надлежащего температурного режима, обеспечивающего необходимые условия для пользования помещениями «Многоквартирного дома» согласно действующим нормам и правилам.

2.4. Содержание имущества «Многоквартирного дома» - комплекс работ и услуг по управлению общим имуществом, контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, общедомовых приборов учёта и т.д. в том числе:

- уборка имущества многоквартирного дома (подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши; лифтов);
- содержание и уход за придомовой территорией, за элементами озеленения и благоустройства входящими в состав общего имущества;
- вывоз и размещение бытовых отходов на городской свалке в соответствии с договором, заключённым с МУП «СпецавтоХозяйство»;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, расположенных в «Многоквартирном доме» и на земельном участке, входящих в общее имущество многоквартирного дома;
- обслуживание лифтов, а также технических помещений «Многоквартирного дома».

2.5. Текущий ремонт «Многоквартирного дома» - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома. Текущий ремонт проводится по необходимости для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов), что включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
  - текущий ремонт электротехнического оборудования;
  - текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
  - текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).
- 2.6. Капитальный ремонт многоквартирного дома - проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов в «Многоквартирном доме», в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик «Многоквартирного дома».

К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с действующим законодательством относятся:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт.
- 3) ремонт крыш.
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасадов.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества в «Многоквартирном доме», а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в «Многоквартирном доме».

3.2. «Управляющий» по поручению «Собственника» и в соответствии с условиями настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению «Многоквартирным домом», содержанию и текущему ремонту общего имущества в «Многоквартирном доме» по адресу: г.Брянск,

Бежицкий р-н, мкр-н Московский, д.42/1, обеспечивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику», осуществлять иную направленную на достижение целей управления «Многоквартирным домом» деятельность.

3.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту имущества в «Многоквартирном доме» включает:

- обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм;
- ремонт электропроводки в подъездах дома, а также в местах общего пользования.

3.4. 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, мусоропроводов и придомовых территорий.

3.5. 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 гравийников, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
- в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- г) прочистка канализационного лежака;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек;
- е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- ж) частичный ремонт кровли;
- з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

3.6. 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) ремонт кровли;
- д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- и) ремонт труб наружного водостока;
- к) устранение причин подтопления подвальных помещений.

3.7. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в рабочий день;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в рабочий день;

- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в рабочий день;
  - очистка урн от мусора - 1 раз в два рабочих дня;
  - уборка контейнерных площадок - 1 раз в рабочий день;
- б) уборка в теплый период:
- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в рабочий день;
  - очистка урн от мусора - 1 раз в два рабочих дня;
  - промывка урн - 1 раз в месяц;
  - уборка газонов - 1 раз в рабочий день;
  - выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
  - поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
  - уборка контейнерных площадок - 1 раз в рабочий день;
  - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в два рабочих дня;
  - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
  - протирка указателей - 5 раз в год.

3.8. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей – ежедневно в рабочие дни;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - ежедневно в рабочие дни;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в домах с лифтами - 1 раз в месяц;

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.

3.9. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц;
- мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников - один раз в месяц;
- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер – согласно графика вывоза ТБО МУП «Спецавтохозяйство»
- устранение засоров - по мере необходимости.

3.10. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.11. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы:

- аварийная служба ООО УК «Таймыр» - 686-300;

3.12. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в жилом доме в соответствии с утвержденным планом.

3.13. Перечень работ по обеспечению жилищно – коммунальными услугами:

- организация работ по бесперебойному предоставлению «Собственнику» жилищно-коммунальных услуг (теплоснабжение, электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора и др.).

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Управляющий» обязуется приступить к выполнению настоящего Договора со дня его подписания, при условии передачи «Собственником» полного комплекта

технической и исполнительной документации:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения «Собственником» помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- вести и хранить переданную «Управляющему» по акту приёма-передачи техническую документацию (базы данных) на «Многоквартирный дом», внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

4.2. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке «Собственнику» жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования здания по назначению, а также для поддержания «Многоквартирного дома» в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

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

4.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы «Собственника», вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены «Собственником» в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав при условии, что «Собственником» была подана заявка в устной или письменной форме, зарегистрированная в журнале заявок с указанием даты и её номера и надлежащим образом составлен соответствующий Акт. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, «Управляющий» не рассматривает.

4.5. Информировать «Собственника» о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков.

4.6. В случае расторжения настоящего договора в течении 30 дней представлять отчет «Собственнику» о выполнении условий настоящего Договора, а также передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы

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

4.8. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы «Собственника» в судебных и иных инстанциях.

4.9. Организовывать и проводить проверку правильности учёта потребления ресурсов согласно показаниям приборов учёта, а также проверку работы приборов учёта и сохранности пломб. В случае несоответствия данным, представленным собственником, производить перерасчёт размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учёта или по норме исходя из количества проживающих (зарегистрированных) граждан.

4.10. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.11. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим

законодательством.

4.12. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление), для собственников-граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и г. Брянска.

4.13. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, специалистам, имеющим необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

4.14. «Собственник» обязуется соблюдать следующие требования:

- не производить перенос и (или) замену инженерных сетей;
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства работ или совершения других действий, приводящих к порче имущества «Многоквартирного дома»;
- не совершать действий, связанных с отключением «Многоквартирного дома<sup>2</sup> от подачи электроэнергии, водоснабжения и др.

4.15. В случае возникновения необходимости проведения «Управляющим», не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине «Собственника», указанные работы производятся за счёт «Собственника».

4.16. «Собственник» имеет право:

- контролировать выполнение «Управляющим» его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;
- привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде;
- требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации;
- требовать от «Управляющего» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения «Управляющим» своих обязанностей по настоящему Договору;
- получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Брянска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности;
- в случае неотложной необходимости обращаться к «Управляющему» с заявлением о временной приостановке подачи в «Многоквартирный дом» воды, электроэнергии и др.;
- реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

## 5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

## **СТОРОН**

- 5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
- 5.2. «Управляющий» несёт ответственность за ущерб, причинённый «Многоквартирному дому» в результате его действий или бездействия, в размере действительного причинённого ущерба и в порядке, установленном действующим законодательством.
- 5.3. «Управляющий» не несёт ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине её работников.
- 5.4. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных договором, последний несёт ответственность перед «Управляющим» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 5.5. В случае причинения убытков «Собственнику» по вине «Управляющего» последний несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества «Многоквартирного дома» «Управляющий» не несёт ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества «Многоквартирного дома».
- 5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством.

## **6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.2. В одностороннем порядке по инициативе «Собственника» в случае:

- принятия решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющий» должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора;

- по инициативе «Управляющего», о чем «Собственник» должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, а также в случае, если «Многоквартирный дом» окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющий» не отвечает.

6.3. По соглашению Сторон.

6.4. В судебном порядке.

6.5. В случае ликвидации «Управляющего».

6.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

6.8. 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.

6.9. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.10. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств.

## 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. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

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. Договор заключен на 2 года и вступает в действие с 11 ноября 2009 года.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_\_ страницах.

## 10. ПОЧТОВЫЕ И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ

ООО УК «Таймыр»

241035 г. Брянск,  
мкрн Московский, 35 офис, 1  
ИНН 3255057922  
р/с 40702810900000002028 в КАБ  
«Бежица-Банк» (ОАО) г. Брянск  
к/с 30101810800000000706

КПП 325501001  
БИК 041501706

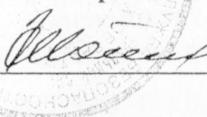
От имени ООО УК «Таймыр»

 А.Е. Шмелёва

ГУ «Пограничное управление  
ФСБ РФ по Брянской области»  
241007 г. Брянск ул. 3-го июля, 1

ИНН 3250064517  
ФГУ УФК по Брянской области  
р/с 40105810400000010001 в ГРКЦ  
ГУ Банка России по Брянской  
области г. Брянск  
ЛКС 03271724810  
КПП 325001001  
БИК 041501001

От имени ГУ «Пограничное управление  
ФСБ России по Брянской области»

 Н.П. Шошин