

ДОГОВОР № 17/03-2015  
на содержание и техническое обслуживание  
9-ти этажного жилого дома  
по адресу: ул. Доронина, д. 12.

город Ярославль

«17» марта 2015 г.

Товарищество собственников жилья «Жилой комплекс «Доронино», далее по тексту «Товарищество», в лице Председателя правления Федосова М.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ЗАО «Управляющая компания», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Молотковой Т.Б., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На условиях настоящего договора Исполнитель по заданию Товарищества обязуется выполнять работы по содержанию и техническому обслуживанию 9-ти этажного жилого дома по адресу: ул. Доронина, д.12, а Товарищество обязуется ежемесячно принимать и оплачивать выполненные работы.

1.2. Исполнитель обязуется выполнять следующие работы по содержанию и техническому обслуживанию:

1.2.1. общего имущества в границах эксплуатационной ответственности Исполнителя, установленных Актом о границах эксплуатационной ответственности (приложение № 1), и в соответствие с Перечнем работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома (приложение № 2);

1.2.2. имущества, принадлежащего собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности собственников, установленных Актом о границах эксплуатационной ответственности (приложение № 1), по заявкам собственников и/или уполномоченных ими лиц.

1.3. Состав общего имущества в настоящем договоре определяется в соответствие со статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации и в пределах объектов работ, установленных Перечнем работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома (приложение № 2).

1.4. Приложения № 1, № 2 являются неотъемлемой частью настоящего договора, их изменение производится путем подписания дополнительных соглашений к настоящему договору.

1.5. При выполнении условий настоящего договора кроме положений самого договора, стороны обязаны руководствоваться Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, правилами пользования жилыми помещениями и другими методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен в интересах членов Товарищества и собственников 9-ти этажного жилого дома, не являющихся членами Товарищества, с целью обеспечения эксплуатации общего имущества и имущества, принадлежащего собственникам в многоквартирном доме по адресу: ул. Доронина, д.12 при осуществлении Товариществом своей уставной деятельности.

2.2. Специалисты Исполнителя имеют соответствующую квалификацию для выполнения предусмотренных настоящим договором работ, а также необходимые разрешения и допуски для производства специальных видов работ.

2.3. Исполнитель самостоятельно определяет способы выполнения работ, гарантирует их качество и соответствие действующим нормам и правилам технической эксплуатации жилищного фонда.

2.4. В течение тридцати дней с момента заключения настоящего договора Исполнитель производит первичный осмотр общего имущества в пределах объектов работ, установленных разделом 1 Перечня работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома. По результатам осмотра Исполнитель составляет Отчет о техническом состоянии объектов общего имущества с заключением о необходимости выполнения работ по текущему и капитальному ремонту. Заключение имеет рекомендательный характер. Товарищество принимает решение о проведении ремонтов в порядке, установленном его учредительными документами. В случае принятия Товариществом решения о проведении ремонтов, такие ремонты могут быть выполнены Исполнителем на основании отдельных договоров. Исполнитель не несет ответственности за последствия



непринятия Товариществом решений о проведении текущих и капитальных ремонтов общего имущества многоквартирного дома.

2.5. Ответственными за техническую эксплуатацию общедомовых систем тепло-водо-электроснабжения и канализации назначаются соответствующие специалисты Исполнителя. Право доступа в технические помещения жилого дома, где расположены общедомовые инженерные коммуникации, специальное оборудование и устройства (тепловой пункт, технический этаж, кровля, технический подвал, электрощитовая) имеют ответственные за их техническую эксплуатацию специалисты Исполнителя. Товарищество обеспечивает запирающими устройствами входы в указанные технические помещения и передает Исполнителю ключи. Уполномоченные (приказом или доверенностью Председателя правления Товарищества) представители Товарищества имеют право доступа в указанные технические помещения (для приемки выполненных работ по техническому обслуживанию, для осмотра конструктивных элементов и коммуникаций) только в присутствии ответственного представителя Исполнителя в заранее согласованное время. Исполнитель не несет ответственности за последствия предоставления Товариществом доступа в технические помещения неуполномоченным лицам.

2.6. Товарищество самостоятельно обеспечивает выполнение мероприятий по пожарной безопасности жилого дома или поручает это Исполнителю на основании отдельного договора. Ответственность за пожарную безопасность здания несет представитель Товарищества, назначенный соответствующим приказом Председателя правления. Для производства огневых работ в рамках технического обслуживания общего имущества по настоящему договору представитель Товарищества, ответственный за пожарную безопасность здания, подписывает Исполнителю наряд-допуск на производство огневых работ. При отсутствии надлежаще оформленного наряда-допуска Исполнитель не имеет права производить огневые работы.

2.7. Техническая документация на жилой дом (технический паспорт, проектная и исполнительная документация, паспорта и инструкции по эксплуатации общедомового инженерного оборудования и специальных устройств и др.) хранится в Товариществе. Товарищество предоставляет Исполнителю по акту приема-передачи необходимые для выполнения работ по настоящему договору технические документы. На период нахождения у Исполнителя технических документов Товарищества Исполнитель несет ответственность за их сохранность. В случае отсутствия у Товарищества необходимых документов оно изготавливает их за свой счет или поручает это Исполнителю на основании отдельного договора. Исполнитель не несет ответственности за невыполнение работ, произошедшее из-за непредставления Товариществом необходимых технических документов.

2.8. Поквартирные карточки проживающих в доме граждан и копии правоустанавливающих документов на жилые помещения хранятся у Исполнителя. Исполнитель, на базе специальной электронной программы «Паспортный стол», производит паспортно-регистрационный учет проживающих в доме граждан, процедуру регистрации граждан по месту жительства и по месту пребывания, изготавливает и выдает гражданам установленного образца выписки из домовой книги, справки с места жительства, справки о составе семьи. На период действия настоящего договора Исполнитель несет ответственность за ведение и хранение поквартирных карточек.

2.9. По отдельным договорам Исполнитель выполняет следующие работы:

2.9.1. Приемка в эксплуатацию законченного строительством многоквартирного жилого дома, в том числе

- обследования и испытания объектов общего имущества многоквартирного дома: конструктивных элементов, инженерных коммуникаций и оборудования, технических помещений и элементов придомовой территории;
- выявление строительно-монтажных недоделок и дефектов;
- составление актов обследования;
- организация и проведение мероприятий с Заказчиком строительства об устранении строительно-монтажных недоделок и дефектов;
- приемка и ревизия проектной, технической и исполнительной документации на жилой дом;
- организация заселения собственников;
- технический надзор за производством ремонтных работ собственниками;
- представление интересов собственников в отношениях с Заказчиком строительства;
- иные действия по приемке в эксплуатацию жилого дома.

2.9.2. Частичное исполнение функций управления многоквартирным домом:

- заключение и исполнение хозяйственных договоров (в т. ч. с поставщиками ЖКУ)
- организация и выполнение расчетов квартплаты собственникам дома (в т. ч. расчеты и сверка льгот);
- организация и ведение делопроизводства ТСЖ;
- организация и выполнение мероприятий по пожарной безопасности здания;



2.9.3. Экспертиза документов Товарищества: учредительных, хозяйственных, гражданско-правовых, трудовых, технических с составлением в письменном виде заключения о соответствии представленных на экспертизу документов нормам действующего законодательства.

2.9.4. Технические осмотры имущества, принадлежащего собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирного дома с составлением в письменном виде Актов осмотра. При осмотрах производится оценка технического состояния объектов: конструктивных элементов, вентиляции, систем тепло-водо-электроснабжения, канализации и квартирных приборов учета энергоресурсов; устанавливается несоответствие объектов проектным и нормативным параметрам (перепланировки и переоборудование); осуществляется контрольное снятие показаний квартирных приборов учета воды; опломбирование квартирных приборов учета воды.

2.9.5. Текущий ремонт объектов общего имущества многоквартирного жилого дома в случае принятия Товариществом решения о проведении такого ремонта, утверждения перечня и стоимости работ по текущему ремонту, а также порядка и сроков финансирования ремонтных работ.

2.9.6. Капитальный ремонт объектов общего имущества многоквартирного жилого дома в случае принятия Товариществом решения о проведении такого ремонта, утверждения перечня и стоимости работ по капитальному ремонту, а также порядка и сроков финансирования ремонтных работ.

2.9.7. Иные работы по обеспечению эксплуатации общего имущества и имущества, принадлежащего собственникам в 9-ти этажном жилом доме по адресу: ул. Доронина, д.12 при осуществлении Товариществом своей уставной деятельности.

### 3. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ И КОНТРОЛЯ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

3.1. Регистрацию выполненных работ осуществляет Исполнитель в Журнале производства работ, в Журнале заявок, в Акте об аварии, в Акте выполненных работ по заявке собственника.

3.1.1. В Журнале производства работ регистрируются работы по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома в границах эксплуатационной ответственности Исполнителя, предусмотренные разделами 1, 2, 3, 4 Перечня (приложение № 2).

3.1.2. В Журнале производства работ указываются: дата выполнения работ; объекты (наименование) работ; ФИО работника Исполнителя, выполнившего работы; примечание. Журнал производства работ хранится у Исполнителя.

3.1.3. В Журнале заявок регистрируются работы:

- по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома в границах эксплуатационной ответственности Исполнителя, предусмотренные разделом 5 Перечня (приложение № 2);
- работы по содержанию и техническому обслуживанию имущества, принадлежащего собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности собственников, выполняемые по заявкам собственников и/или уполномоченных ими лиц.

3.1.4. В Журнале заявок указываются: № заявки; дата заявки; № квартиры собственника; содержание заявки; ФИО работника Исполнителя, выполнившего работы; примечание. Журнал заявок хранится у Исполнителя.

3.1.5. По факту аварийных ситуаций, произошедших по вине собственников и / или на коммуникациях, расположенных в пределах эксплуатационной ответственности собственников, Исполнитель составляет соответствующий Акт, который подписывают уполномоченные представители Исполнителя и Товарищества. В Акте указывается ФИО и адрес собственника, вызвавшего аварийную службу; время поступления аварийной заявки и время локализации аварии; описываются содержание аварийной ситуации и мероприятия по ее локализации; указывается причина аварии (ее виновник и источник), а также перечень и стоимость работ Исполнителя, необходимых для восстановления работоспособности систем после аварийной ситуации. Представителями Товарищества, уполномоченными подписать Акт об аварии, могут быть собственники жилого дома – очевидцы и/или участники аварии, в количестве не менее двух человек и/или Председатель правления Товарищества. Акт об аварии составляется не позднее одного рабочего дня после ее локализации. Работы по восстановлению работоспособности систем после аварии Исполнитель выполняет в течение суток после аварии. В случае отказа виновного участника аварии от подписания Акта и/или от оплаты работ Исполнителя по восстановлению работоспособности систем, Товарищество оплачивает эти работы за свой счет или освобождает от их выполнения Исполнителя, о чем делается отметка в Акте об аварии. Акты об авариях хранятся у Исполнителя. Заверенные копии Актов Исполнитель до 25-го числа каждого месяца представляет в бухгалтерию Товарищества для расчетов за выполненные работы. По письменному заявлению заинтересованного собственника – участника аварии, Исполнитель предоставляет ему заверенную копию Акта об аварии.

3.1.6. В Акте выполненных работ по заявке собственника указываются: № и дата



заявки; дата исполнения работ; ФИО и адрес Заказчика работ – собственника и/или уполномоченного им лица; ФИО работника Исполнителя, выполнившего работы; перечень и стоимость выполненных работ; условия производства работ и гарантий Исполнителя на выполненные работы; заключение Заказчика о приемке выполненных работ. Акт подписывают представители Заказчика и Исполнителя. Акт составляется в двух экземплярах – по одному для Заказчика и Исполнителя. Заверенные копии Актов выполненных работ по заявке собственника Исполнитель до 25-го числа каждого месяца представляет в бухгалтерию Товарищества для расчетов за выполненные работы.

3.2. Контроль выполненных работ осуществляет Председатель правления Товарищества и/или уполномоченное им на основании приказа или доверенности лицо в порядке, предусмотренном п. 4.3.4. настоящего договора.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 4.1. Исполнитель обязан:

4.1.1. Приступить к выполнению работ, предусмотренных п. 1.2. настоящего договора с момента заключения настоящего договора.

4.1.2. Выполнять работы с применением собственного оборудования, инструментов и специальных устройств.

4.1.3. Выполнять работы качественно и в соответствии с действующими техническими нормами и правилами эксплуатации жилищного фонда.

4.1.4. Выполнять работы по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные Перечнем (приложение № 2):

А) В установленные планами работ сроки.

4.1.5 Проведение работ фиксировать в порядке, предусмотренном п. 3.1. настоящего договора.

4.1.6 Размещать и обновлять в месте, общедоступном для всех собственников дома и установленном Товариществом, следующую информацию: перечень работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома; перечень и условия выполнения работ по заявкам собственников; сведения о телефонах и адресах диспетчерской службы (диспетчера); номер телефона аварийной службы; адрес и режим работы паспортного стола.

4.1.7 В срок до 25-го числа каждого месяца предоставлять Товариществу Акт выполненных работ, счет и счет-фактуру на оплату с приложением заверенных копий Актов об авариях и Актов выполненных работ по заявке собственника.

4.1.8 В течение десяти рабочих дней с момента получения письменного запроса Председателя правления и/или уполномоченного им на основании приказа или доверенности лица предоставлять Товариществу информацию, непосредственно связанную с вопросами эксплуатации объектов общей долевой собственности.

4.1.9 В течение одного календарного месяца с момента получения по существу рассматривать жалобы и заявления собственников дома по вопросам содержания и технического обслуживания имущества, принадлежащего собственникам и расположенного в границах эксплуатационной ответственности собственников.

4.1.10 Выполнять иные обязанности, прямо вытекающие из условий настоящего договора.

4.1.11. Использовать для информационно-технического обеспечения деятельности по содержанию и техническому обслуживанию жилого дома лицензионное программное обеспечение.

### 4.2. Исполнитель имеет право:

4.2.1. Осуществлять эксплуатацию вновь вводимых объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на основании дополнительного соглашения к данному договору.

4.2.2. Вносить предложения по модернизации общего имущества дома, в том числе по установке/замене приборов учета, узлов и механизмов, внедрения новых технологий, направленных на ресурсосбережение и повышение качества проживания. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выполнении работ по модернизации, принять на себя обязанности по выполнению работ в порядке и сроки, установленные решением общего собрания собственников помещений дома.

4.2.3. Требовать участия представителя Исполнителя при выявлении Товариществом (собственниками помещений) причин нарушения договорных обязательств по гарантируемым параметрам качества.

4.2.4. Отклонять требования Товарищества по применению экономических санкций за нарушение гарантируемых параметров качества, выявленные без участия Исполнителя.

4.2.5. Требовать от Товарищества проведения соответствующих проверок и



привлечения виновных лиц к ответственности, в том числе с требованием возмещения материального ущерба, в случае выявления фактов уничтожения, повреждения, причинения иного вреда общему имуществу дома со стороны собственников помещений дома и третьих лиц.

4.2.6. Исполнитель не несет ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору, в случае если они стали невозможны вследствие выявления фактов:

- переоборудования и перепланировки;
- установки, подключения и использования электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, и не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры;
- подключения и использования бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам;
- нарушения имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг;
- использования теплоносителя в системах отопления не по прямому назначению.

4.2.7. Требовать от Товарищества уплаты штрафной неустойки за нарушение сроков оплаты по договору, а также за неполную оплату договора.

4.2.8. Иные права, прямо вытекающие из условий настоящего договора.

### **4.3. Товарищество обязано:**

4.3.1. Обеспечивать Исполнителю условия, необходимые для выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, в том числе на момент заключения настоящего договора передать Исполнителю ключи от технических помещений жилого дома, где расположены общедомовые инженерные коммуникации, специальное оборудование и устройства (тепловой пункт, технический этаж, кровля, технический подвал, электрощитовая).

4.3.2. По запросу Исполнителя оперативно (в рабочем порядке) передавать Исполнителю по акту приема-передачи необходимую техническую документацию на дом, инженерное оборудование и специальные устройства, предоставлять необходимую информацию, непосредственно относящуюся к компетенции Исполнителя.

4.3.3. В течение тридцати дней с момента заключения настоящего договора передать Исполнителю по акту приема-передачи поквартирные карточки проживающих в доме граждан и копии правоустанавливающих документов на жилые помещения.

4.3.4. Принимать ежемесячно выполненную на условиях настоящего договора работу Исполнителя путем подписания Акта выполненных работ и оплачивать в порядке, установленном разделом 5 настоящего договора. Качество выполненных работ, зарегистрированных в порядке, предусмотренном п. 3.1. настоящего договора, проверять в течение трех рабочих дней с момента предъявления Акта выполненных работ. При выявлении некачественности работ либо примененных материалов, предъявлять в письменном виде претензию Исполнителю с указанием сроков устранения дефектов.

Непредъявление претензии о выявлении некачественности работ либо примененных материалов лишает Товарищество права в дальнейшем ссылаться на отсутствие факта приемки выполненных работ.

При выявлении скрытых дефектов (недостатков) выполненной работы либо примененных материалов, Товарищество обязано письменно и/или телефонограммой уведомить Исполнителя о факте такого выявления и с представителем Исполнителя составить соответствующий Акт с указанием причины дефектов (недостатков), сроков и порядка их устранения.

4.3.5. Включать в ежемесячные счета-квитанции собственников жилого дома на оплату жилищно-коммунальных услуг по статье «прочие» суммы за:

- работы Исполнителя по восстановлению работоспособности систем после аварий, произошедших по вине собственников и / или на коммуникациях, расположенных в пределах эксплуатационной ответственности собственников, на основании предъявленных Исполнителем заверенных копий Актов об авариях;
- работы, выполненные по заявкам собственников, на основании предъявленных Исполнителем заверенных копий Актов выполненных работ по заявке собственника.

4.3.6. Самостоятельно проверять документы, составленные Исполнителем, обосновывающие необходимость и стоимость проведения работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома. Принимать в порядке, установленном учредительными документами Товарищества, решения о проведении ремонтов. Уведомлять Исполнителя о факте принятия/непринятия решений о проведении ремонтов. Освободить Исполнителя от ответственности за последствия непринятия Товариществом решений о проведении текущих и капитальных ремонтов общего имущества многоквартирного дома



4.3.7. Проводить соответствующие проверки и привлекать виновных лиц к ответственности, в том числе с требованием возмещения материального ущерба, в случае выявления фактов уничтожения, повреждения, причинения иного вреда общему имуществу дома со стороны собственников помещений дома и третьих лиц.

4.3.8. Требовать от собственников помещений дома устранения либо узаконения надлежащим образом:

- переоборудования и перепланировки;
- установки, подключения и использования электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, и не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры;
- подключения и использования бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам;
- нарушения имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг;
- использования теплоносителя в системах отопления не по прямому назначению.

4.3.9. Назначить на основании приказа ответственного за пожарную безопасность здания и обеспечить своими силами или по отдельному договору с Исполнителем выполнение мероприятий по пожарной безопасности, в том числе оформление нарядов-допусков на огневые работы.

4.3.10. На момент заключения настоящего договора издать приказ по Товариществу о назначении ответственными за техническую эксплуатацию общедомовых систем тепло-водо-электроснабжения и канализации соответствующих специалистов Исполнителя, а также предоставить Исполнителю заверенные копии приказа или доверенности на уполномоченных представителей Товарищества, имеющих право доступа в указанные технические помещения (для приемки выполненных работ по техническому обслуживанию, для осмотра конструктивных элементов и коммуникаций);

4.3.11. Выполнять иные обязанности, прямо вытекающие из условий настоящего договора.

#### **4.4. Товарищество вправе:**

4.4.1. Рассматривать предложения Исполнителя по модернизации общего имущества дома, в том числе по установке/замене приборов учета, узлов и механизмов, внедрения новых технологий, направленных на ресурсосбережение и повышение качества проживания, на общем собрании собственников помещений.

4.4.2. Выходить к Исполнителю с предложениями об изменении и дополнении условий настоящего договора, в том числе по вопросам увеличения объема работы, полномочий, проведения дополнительных работ, прямо не указанных в настоящем договоре, но направленных на повышение качества и комфортности проживания граждан.

4.4.3. Принимать участие при рассмотрении Исполнителем заявлений и жалоб собственников помещений дома.

4.4.4. Получать от Исполнителя информацию, непосредственно связанную с вопросами эксплуатации объектов общей долевой собственности.

4.4.5. Иные права, прямо вытекающие из условий настоящего договора.

## **5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Товарищество обязуется ежемесячно оплачивать выполненную по настоящему договору работу Исполнителя в следующем порядке:

- За работы по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в границах эксплуатационной ответственности Исполнителя, установленных Актом о границах эксплуатационной ответственности (приложение № 1), и в соответствии с Перечнем работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома (приложение № 2) 5,82 рубля с квадратного метра общей площади многоквартирного жилого дома согласно техническому паспорту (Калькуляция стоимости работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества – приложение № 3 к настоящему договору).
- За работы по восстановлению работоспособности систем после аварийных ситуаций, произошедших по вине собственников и / или на коммуникациях, расположенных в пределах эксплуатационной ответственности собственников, – стоимость этих работ, указанную в Актах об авариях.
- За работы по содержанию и техническому обслуживанию имущества, принадлежащего собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности собственников, установленных Актом о границах эксплуатационной ответственности (приложение № 1), выполненные по заявкам собственников и/или уполномоченных ими лиц, – стоимость этих работ, указанную в Актах



выполненных работ по заявке собственника.

5.2. Товарищество обязуется производить оплату в срок до 3 числа месяца, следующего за расчетным, на основании настоящего договора на расчетный счет Исполнителя.

5.3. За задержку оплаты Товарищество несет ответственность в виде уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки платежа.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

6.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате события чрезвычайного характера.

6.3. Исполнитель несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Товариществу убытков, ущерба его имуществу, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Исполнителя и/или его персонала при выполнении работ в рамках настоящего договора.

6.4. Исполнитель не несет материальной ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате:

- действий лиц, проживающих в доме или использующих жилые и нежилые помещения, входящие в его состав инженерные системы и прилегающие территории;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Исполнителя.

6.5. Исполнитель не несет ответственности в ситуации оправданного хозяйственного риска и форс-мажорных обстоятельств, а также за ущерб, причиненный в результате действий, осуществленных по распоряжению Товарищества вопреки решению, принятому Исполнителем.

6.6. Исполнитель не несет ответственности и к нему не применяются штрафные санкции за невыполнение работ, не обеспеченных финансированием, за порчу имущества и материальный ущерб, причиненный жилищному фонду и объектам внешнего благоустройства, в результате невозможности начать или завершить работы по его ремонту, содержанию и техническому обслуживанию из-за отсутствия правового и/или финансового обеспечения.

## 7. СРОК И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с « 01 » апреля 2015 г..

7.2. Настоящий договор заключен сроком на один календарный год. Если ни одна из сторон не заявит о его расторжении, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению сторон;
- на основании решения Арбитражного суда;
- при ликвидации одной из сторон как юридического лица либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору.

7.4. В случае задолженности по оплате договора более, чем на 20% более чем за 2 месяца Исполнитель расторгает договор в одностороннем порядке с уведомлением Товарищества и требованием о погашении задолженности с применением ответственности, предусмотренной ст. 395 ГК РФ.

7.5. После направления Товариществу уведомления о прекращении действия договора, объясняющего его причины и определяющего срок его вступления в силу, Исполнитель должен:

7.5.1. прекратить работу по договору в назначенный день и в том объеме, который указан в уведомлении;

7.5.2. передать выполненную работу по Акту выполненных работ Товариществу;

7.5.3. составить и предоставить Товариществу Акт сверки взаиморасчетов.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Споры по настоящему договору разрешаются сторонами путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение арбитражного суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все дополнения и изменения к настоящему договору будут иметь силу лишь в

случае, если они составлены в письменном виде, надлежащим образом оформлены и подписаны уполномоченными на то представителями обеих сторон.

8.3. Текст настоящего договора является конфиденциальным и не подлежит тиражированию без согласования с другой стороной.

8.4. К неурегулированным в настоящем договоре отношениям сторон применяются нормы действующего законодательства.

8.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой стороны.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Товарищество

ТСЖ «Жилой комплекс «Доронино»

150035, г. Ярославль, ул. Доронина, д.12, 77  
р/сч 40703810977030000169 в Северном банке  
Сбербанка России ОАО г. Ярославль  
ИНН 7604272320 КПП 760401001  
ОГРН 1147604244204  
к/ч 301018105000000000670 БИК047888670  
Тел. 8 920 124 54 60



### Исполнитель

ЗАО «Управляющая компания»

Адрес: 150049, г. Ярославль, ул. Лисицына, 7  
р/сч 40702810377030103421 в филиале  
АКБ Сбербанка РФ (ОАО) в г. Ярославле  
Городское отделение № 17

К/с 301018105000000000670  
ИНН 7604092656, КПП 760401001  
БИК 047888670  
Тел. (4852) 20 00 07



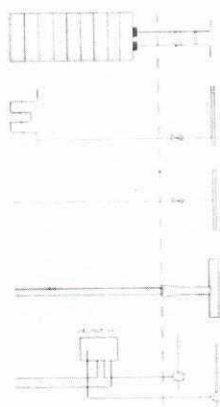


Приложение № 1  
к договору № 17/03-2015 от 17 марта 2015 г. на  
содержание и техническое обслуживание  
многоквартирного жилого дома по адресу:  
г. Ярославль, ул. Доронина, д.12.

## АКТ о границах эксплуатационной ответственности

1. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ЗАО «Управляющая компания», именуемого Исполнитель, и ТСЖ « Жилищный комплекс Доронино», именуемого Товарищество, заключенного в интересах членов Товарищества и собственников многоквартирного жилого дома, не являющихся членами Товарищества, с целью обеспечения эксплуатации общего имущества и имущества, принадлежащего собственникам в многоквартирном доме.

2. Настоящий Акт устанавливает границы эксплуатационной ответственности Исполнителя и собственников многоквартирного жилого дома (на схеме обозначены пунктирной линией).



**Отопление** до контргайки радиатора отопления в помещении собственника

**ГВС** до входного вентиля (вкл.) на стояке в помещении собственника

**ХВС** до входного вентиля (вкл.) на стояке в помещении собственника

**КНС** до первого раструба в помещении собственника

**Эл.сеть** до эл. счетчика собственника

Собственники помещений обязаны обеспечивать надлежащее техническое состояние

коммуникаций и оборудования, расположенных в пределах эксплуатационной ответственности собственников.

2. Собственники помещений обязаны обеспечивать Исполнителю доступ к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через принадлежащие им помещения.
3. Собственники помещений не имеют право производить переоборудование коммуникаций и инженерных систем, расположенных в пределах эксплуатационной ответственности собственников, без письменного согласования с Исполнителем.
4. Исполнитель не реже одного раза в год производит технические осмотры сетей, устройств и оборудования, находящихся и/или проходящих транзитом через принадлежащие собственникам помещения, расположенных в границах эксплуатационной ответственности Исполнителя. По факту осмотров Исполнитель составляет акт, в котором отражает техническое состояние общедомовых коммуникаций и оборудования, а также наличие/отсутствие замен систем отопления, в том числе радиаторов, входных вентилях на стояках ГВС и ХВС, канализационных раструбов, электрической проводки и устройств, не предусмотренных проектно-технической документацией на жилой дом.
5. Все сети, устройства и оборудование, находящиеся и/или проходящие транзитом через принадлежащие собственникам помещения, в отношении которых выполнены изменения, не предусмотренные проектно-технической документацией на жилой дом, являются зоной эксплуатационной ответственности собственников помещений.



Федосов М.А.



Молоткова Т.Б.



содержание и техническое обслуживание  
многоквартирного жилого дома по адресу:

г. Ярославль, ул. Доронина, д.12

**I. ПЕРЕЧЕНЬ работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома**

К работам по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома относятся работы по поддержанию в исправности и работоспособности конструкций, помещений, инженерного оборудования, а также элементов внешнего благоустройства жилого дома, в том числе аварийное обслуживание.

Объекты (наименование) работ	Периодичность
<b>1. Технический надзор</b>	
1.1. Технические осмотры конструктивных элементов здания	
а) стены и фасады	два раза в год
б) крыши и водосточные системы	два раза в год
в) оконные и дверные заполнения	два раза в год
г) вентканалы	два раза в год
1.2. Технические осмотры общедомовых коммуникаций и инженерного оборудования	
а) система теплоснабжения	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• осмотры общедомовых коммуникаций в пределах эксплуатационной ответственности (в т. ч. в жилых помещениях)</li> </ul>	один раз в год
<ul style="list-style-type: none"> <li>• осмотры тепловых пунктов в отопительный период</li> </ul>	один раз в неделю
б) система горячего водоснабжения	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• осмотры общедомовых коммуникаций в пределах эксплуатационной ответственности (в т. ч. в жилых помещениях)</li> </ul>	один раз в год
<ul style="list-style-type: none"> <li>• осмотры теплообменника (бойлера)</li> </ul>	один раз в неделю
в) система холодного водоснабжения	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• осмотры общедомовых коммуникаций в пределах эксплуатационной ответственности (в т. ч. в жилых помещениях)</li> </ul>	один раз в год
<ul style="list-style-type: none"> <li>• осмотры водомерного узла</li> </ul>	один раз в месяц
<ul style="list-style-type: none"> <li>• осмотры поливочной системы</li> </ul>	два раза в год
г) система канализации	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• осмотры общедомовых коммуникаций в пределах эксплуатационной ответственности (в т. ч. в жилых помещениях)</li> </ul>	один раз в год
<ul style="list-style-type: none"> <li>• осмотры канализационных лежаков в техническом подвале</li> </ul>	один раз в месяц
д) система электроснабжения, теле и радиокommunikации, система доступа	



<ul style="list-style-type: none"> <li>осмотры общедомовых коммуникаций в пределах эксплуатационной ответственности (в т. ч. в жилых помещениях)</li> </ul>	один раз в год
<ul style="list-style-type: none"> <li>осмотры вводных, распределительных и защитных устройств в электрощитовой</li> </ul>	один раз в месяц
<ul style="list-style-type: none"> <li>осмотры вводных, распределительных и защитных устройств в щитах этажных</li> </ul>	два раза в год
<ul style="list-style-type: none"> <li>осмотры теле и радиоустройств</li> </ul>	два раза в год
<ul style="list-style-type: none"> <li>осмотры системы домофона</li> </ul>	один раз в месяц
е) системы учета энергоресурсов	
<ul style="list-style-type: none"> <li>теплоснабжения и горячего водоснабжения</li> </ul>	один раз в неделю
<ul style="list-style-type: none"> <li>холодного водоснабжения</li> </ul>	один раз в месяц
<ul style="list-style-type: none"> <li>электроснабжения</li> </ul>	один раз в месяц
1.3. Технические осмотры придомовой территории, элементов внешнего благоустройства и санитарного состояния подъездов и придомовой территории	
а) осмотры придомовой территории	два раза в год
<ul style="list-style-type: none"> <li>тротуары</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>подъездные дороги</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>бордюры</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>приямки</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>отмостка</li> </ul>	
б) осмотры элементов внешнего благоустройства	два раза в год
<ul style="list-style-type: none"> <li>оборудование детской площадки и придомовой территории</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>многолетние зеленые насаждения</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>решетчатые ограждения, ворота, ограды</li> </ul>	
в) осмотры санитарного состояния подъездов и придомовой территории	
контейнерная площадка	ежедневно
придомовая территория	ежедневно
подъезды	один раз в неделю
1.4. Технические осмотры квартир, нежилых и подсобных помещений, находящихся в границах эксплуатационной ответственности собственников квартир (тамбура и прочие)	по заявке собственника, при рассмотрении жалоб на собственника, при локализации аварийных ситуаций

## **2. Содержание и техническое обслуживание жилого дома**

Данные виды работ выполняются по мере выявления дефектов в соответствии с планом работ, составляемым по результатам технических осмотров

### 2.1. Содержание и техническое обслуживание конструктивных элементов здания

- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен/цоколя (штукатурки, облицовочной плитки)
- удаление элементов декора, представляющих опасность
- восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых



номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации
<ul style="list-style-type: none"> <li>• укрепление козырьков, ограждений и перил крылец</li> <li>• уборка мусора и грязи с кровли (кроме строительного мусора)</li> <li>• уборка мусора и грязи из технических помещений (кроме строительного мусора)</li> <li>• укрепление оголовков вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза</li> <li>• укрепление защитной решетки водоприемной воронки</li> <li>• прочистка системы водостока от засорения</li> <li>• ремонт и закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак</li> <li>• установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях, установка или ремонт оконной, дверной арматуры</li> <li>• укрепление или регулировка пружин/доводчиков на входных дверях</li> <li>• закрытие подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки</li> <li>• закрытие и раскрытие продухов</li> </ul>
<p>2.2. Содержание и техническое обслуживание общедомовых коммуникаций и инженерного оборудования</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• консервация и расконсервация систем центрального отопления</li> <li>• консервация, расконсервация и мелкий ремонт поливочной системы</li> <li>• маркировка запорной арматуры и трубопроводов в ТУ, технических чердаках и подвалах (по стоякам)</li> <li>• ремонт отдельных участков и элементов систем, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухооборной и регулировочной арматуры (включая сварочные работы)</li> <li>• наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогретов и завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения</li> <li>• уплотнение сгонов; устранение неплотностей резьбовых соединений</li> <li>• укрепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях; регулировка уклонов трубопроводов</li> <li>• устранение свищей и трещин на трубопроводах</li> <li>• содержание и обслуживание теплообменников</li> <li>• прочистка дренажных систем</li> <li>• проверка исправности канализационной вытяжки</li> <li>• профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети</li> <li>• замена перегоревших электроламп в местах общего пользования</li> <li>• замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительных устройствах, а также выключателей, потолочных и настенных патронов в местах общего пользования и технических помещениях</li> <li>• укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки</li> <li>• очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах</li> <li>• ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов</li> <li>• проверка заземления электрокабелей и оборудования</li> <li>• замеры сопротивления изоляции</li> <li>• обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования, в т. ч автоматических</li> <li>• снятие, обработка и анализ показаний общедомовых приборов учета и регулирования, в т. ч автоматических; передача показаний поставщикам коммунальных услуг</li> </ul>
<p>2.3. Содержание и техническое обслуживание элементов внешнего благоустройства и придомовой территории</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• закрытие и раскрытие приемков</li> <li>• мелкий ремонт и окраска оборудования придомовой территории и детской площадки</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• мелкий ремонт и окраска ограждения контейнерной площадки</li> <li>• покос газонов в летнее время и механизированная уборка проезжей части придомовой территории от снега в зимнее время</li> </ul>	
<b>3. Работы, выполняемые при подготовке общедомовых систем теплоснабжения и ГВС к эксплуатации в зимний период</b>	
<p>Данные виды работ являются регламентными, сдачу-приемку которых Исполнитель производит представителям соответствующих энергоснабжающих организаций. По результатам сдачи-приемки данных работ теплоснабжающая организация выдает разрешение на подачу тепловой энергии в жилой дом.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• гидropневматическая промывка и гидравлические испытания систем отопления и ГВС, в т. ч. общедомовых коммуникаций и теплового пункта</li> <li>• гидropневматическая промывка и опрессовка бойлера</li> <li>• ремонт, ревизия запорной арматуры на системах отопления и ГВС</li> <li>• промывка грязевиков</li> <li>• промывка расходомеров</li> <li>• слив воды и наполнение водой систем</li> <li>• окраска запорной арматуры в тепловом пункте</li> <li>• регулировка автоматической системы учета и регулирования теплоэнергии</li> </ul>	
<b>4. Работы, выполняемые при аварийном обслуживании жилого дома, в том числе ликвидация аварий, произошедших по вине собственников и / или на коммуникациях, расположенных в пределах эксплуатационной ответственности собственников ***</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• локализация аварий на общедомовых системах тепло-водо-электро-снабжения и канализации</li> </ul>	Круглосуточно в течение не более 30 минут с момента вызова аварийной службы
<ul style="list-style-type: none"> <li>• восстановление работоспособности систем</li> </ul>	в течение суток после аварии
<p>***Работы по восстановлению работоспособности систем после аварийных ситуаций, произошедших по вине собственников и / или на коммуникациях, расположенных в пределах эксплуатационной ответственности собственников, выполняются за счет этих собственников, о чем составляется соответствующий Акт. Подписывают Акт уполномоченные представители Исполнителя и Товарищества. Время прибытия аварийной службы – не более 30 минут с момента вызова.</p>	
<b>5. Работы, выполняемые для обеспечения технической эксплуатации жилого дома</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диспетчеризация: прием и регистрация заявок собственников, в том числе аварийных</li> </ul>	круглосуточно
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Паспортно-регистрационный учет, изготовление и выдача справок, выписок</li> </ul>	два раза в неделю

Товарищество



Федосов М.А.

Исполнитель



Молоткова Т.Б.



Приложение № 3 к договору №17/03-2015\_от 17 марта 2015 г.  
на содержание и техническое обслуживание  
многоквартирного жилого дома по адресу: г. Ярославль, ул. Доронина, д.12.

**Калькуляция стоимости работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу:**

№ п/п	Виды услуг и расходов	Цена 1 кв. м. общей площади жилых помещений в месяц, руб.
1	Технический надзор (технические осмотры с составлением актов, дефектных ведомостей; планирование и учет работ по ТО, оценка ремонтных работ)	0,63
2	Содержание и техническое обслуживание жилого дома	2,57
2.1.	Техническое обслуживание конструктивных элементов жилого дома	0,20
2.2.	Техническое обслуживание инженерного оборудования жилого дома	2,05
2.2.1.	Сантехнические работы	1,30
2.2.2.	Электромонтажные работы	0,90
2.3.	Содержание и техническое обслуживание элементов внешнего благоустройства и придомовой территории	0,05
2.3.1.	Организация покоса газонов и механизированной уборки территории от снега в зимнее время	0,05
3.	Регламентные работы	0,20
3.1.	Гидропневматическая промывка систем отпления и горячего водоснабжения	0,10
3.2.	Гидравлические испытания теплового узла, систем отпления и горячего водоснабжения	0,10
4	Ремонт и обслуживание общндомовых приборов учета и регулирования тепловой энергии	0,42
5	Ремонт и обслуживание общедомовых приборов учета ХВС	0,05



6	Ремонт и обслуживание общедомовых приборов учета электроэнергии	0,05
7	Проверка технического состояния и съем показаний индивидуальных приборов учета тепла.	0,10
8	Проверка технического состояния и съем показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии	0,10
9	Дератизация и дезинсекция	0,05
10	Аварийная служба, в т. ч. по заявкам собственников (круглосуточно)	0,59
11	Обеспечение технической эксплуатации многоквартирного дома	1,23
11,1	Диспетчеризация, в т. ч. аварийная (круглосуточно)	0,55
11.фев	Паспортно-регистрационный учет, изготовление и выдача справок, выписок	0,68
<b>ИТОГО</b>		<b>5,82</b>

