

**ДОГОВОР  
НА ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ КВАРТИРЫ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ  
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

г. Ступино  
Московская область

"\_\_\_" марта 20\_\_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ступинская управляющая компания», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Овчинникова Р.С., действующего на основании Устава и гр. **Иванова**, именуемая в дальнейшем "Потребитель", с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее - договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по техническому обслуживанию жилого помещения (квартиры), надлежащему содержанию и ремонту его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и обеспечивает предоставление потребителю коммунальных и иных услуг в соответствии с условиями настоящего договора, при этом потребитель обязуется своевременно вносить плату за техническое обслуживание, коммунальные и иные услуги.

1.2. Объектом технического обслуживания и предоставления коммунальных и иных услуг является изолированное жилое помещение, назначение: жилое, общая площадь \_\_\_\_\_ кв.м., этаж \_\_\_\_\_, адрес объекта: Россия, Московская область, г.Ступино, ул.Куйбышева д.\_\_\_\_ кв.\_\_\_\_ (далее - жилое помещение).

1.3. Характеристика и техническое состояние жилого помещения указаны в паспорте жилого помещения.

**2. Обязанности сторон**

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Обеспечить бесперебойное предоставление потребителю коммунальных услуг и иных услуг (тепло-, водоснабжение, канализование, водотведение) в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации, Московской области и Ступинского муниципального района на условиях и в порядке, предусмотренных договором.

2.1.2. Обеспечить нормальное функционирование всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, электроснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода).

2.1.3. Осуществлять 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. При этом конкретно выполнять следующие работы:

2.1.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований) внутридомовых сетей выполнять следующие работы:

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 грязевиков, воздухоотделителей, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.;

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.);

г) прочистка канализационного лежачка;

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.

2.1.3.2. Осуществлять эксплуатацию внутридомовых трубопроводов холодного и горячего водоснабжения до входных квартирных вентилях, устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления, в т.ч. регулировку трехходовых кранов. Осуществлять эксплуатацию внутридомовых электрических сетей, в т.ч. сетей, питающих электроприемники квартир, до входных зажимов квартирных электросчетчиков.

2.1.3.3. Осуществлять работы по подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период, которые включают в себя:

а) ремонт, регулировку, промывку 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) частичный ремонт кровли;

д) установку пружин или доводчиков на входных дверях;

е) ремонт, утепление и прочистку дымоходов и вентиляционных каналов;

ж) ремонт труб наружного водостока;

з) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.1.3.4. Осуществлять санитарное содержание придомовых территорий, которое включает в себя:

а) уборку в зимний период: подметание свежевывающего снега, посыпка территорий противогололедными материалами, подметание территорий в дни без снегопада, уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки; очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;

б) уборку в теплый период: подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см, уборка газонов, уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки; очистка урн от мусора, подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз

в сутки; промывка урн - 1 раз в месяц; выкашивание газонов - 3 раза в сезон; стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год; протирка указателей - 5 раз в год; уборка детских площадок - 6 раз в неделю.

2.1.3.5. Осуществлять санитарное содержание лестничных клеток с выполнением следующих работ:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов ежедневно; влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 3 раза в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 1 раза 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 - 1 раз в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

2.1.3.6. Осуществлять технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.1.3.7. Обеспечивать работу аварийно-диспетчерской службы дома.

2.1.3.8. Осуществлять текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

2.1.4. Не допускать переоборудования жилого дома без согласия потребителя, если такое переоборудование существенно изменит условия пользования жилым помещением.

2.1.5. Уведомлять потребителя о предстоящем капитальном ремонте дома за 6 месяцев; о ремонте мест общего пользования - за неделю; об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей жилого дома - за 2 суток (за исключением возникновения в сетях аварийной ситуации).

2.1.6. Выполнять заявки потребителя по устранению неисправностей и аварий в установленные сроки.

2.1.7. Осуществлять начисление платы и прием платежей за жилье и коммунальные услуги, открытие лицевого счета, перерасчет вышеназванных начислений, выдачу копий лицевых счетов, ведение домовой книги, регистрацию граждан по месту жительства и по месту пребывания, снятие граждан с регистрационного учета, выдачу различного вида справок о жительстве, выписок из домовых книг, составление необходимых сведений о проживающих, оформление документов на замену и выдачу паспортов, необходимых справок по месту пребывания и т.п.

2.1.8. Своевременно ставить в известность потребителя об изменении ставок оплаты за жилое помещение, содержание, текущий и капитальный ремонты дома, а также об изменении тарифов на коммунальные и иные услуги.

2.1.9. Осуществлять перерасчет платы за техническое обслуживание и коммунальные и иные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг.

2.1.10. Осуществлять совместно с Управлением социальной защиты населения начисление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг и предоставление субсидий в соответствии с действующим законодательством РФ и нормативными актами г. Ступино.

2.1.11. Осуществлять контроль за соблюдением потребителем обязательств по использованию жилого помещения и по платежам.

2.1.12. Способствовать созданию домовых комитетов. Привлекать председателей домовых комитетов к обсуждению планов текущих и капитальных ремонтов, планов благоустройства.

2.2. Потребитель обязуется:

2.2.1. Вносить ежемесячно плату за техническое обслуживание и коммунальные и иные услуги не позднее 10-го числа следующего за прожитым месяца.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них исполнителю или в соответствующую аварийную службу;
- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- самостоятельно осуществлять вывоз строительного мусора;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 8.00;
- экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;
- содержать собак и кошек в отдельных квартирах при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек;
- производить за свой счет текущий и капитальный ремонты занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в квартире;
- обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине потребителя либо других лиц, совместно с ним проживающих;
- не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования без предварительного письменного разрешения исполнителя и оформленного в установленном порядке разрешения соответствующих административных органов;
- не использовать теплоноситель не по прямому назначению;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных и иных услуг.

2.2.3. Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений, нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум, вибрацию и т.п.

2.2.4. Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;

2.2.5. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение представителям исполнителя, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома и находящегося в нем инженерного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, а работникам указанных организаций также и для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии и телевизионного сигнала в случае неоплаты потребителем жилищных и коммунальных услуг в течение 3 месяцев.

2.2.6. Сообщать исполнителю о совершенных сделках с жилым помещением (купля-продажа, обмен, залог, дарение и т.п.).

2.2.7. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами РФ, регулирующими данный вид правоотношений.

2.2.8. Ознакомить всех совместно проживающих с ним совершеннолетних членов своей семьи с условиями договора.

2.2.9. Потребителю запрещается:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;

г) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

д) самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

### **3. Права сторон**

3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней). В случае невнесения потребителем платы за техническое обслуживание и коммунальные и иные услуги в течение 3 месяцев исполнитель в соответствии с законодательством РФ производит отключение квартиры от подачи воды (холодной и горячей);

3.1.2. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.1.3. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб);

3.1.3. В заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

3.1.4. В случае неоплаты потребителем за жилищные и коммунальные услуги более 6 месяцев или нарушения подп. 2.2.2, 2.2.3 исполнитель подает в суд иск о взыскании с потребителя платы за жилищные и коммунальные услуги или причиненный ущерб.

3.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Потребитель имеет право:

3.2.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться жилым помещением, получать коммунальные и иные услуги в объеме не ниже установленного органом местного самоуправления норматива потребления коммунальных и иных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.2.2. Требовать от исполнителя и Управления по социальной защите населения предоставления льгот и субсидий (компенсаций) по оплате жилищно-коммунальных услуг, если на это имеется основание.

3.2.3. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.2.4. Ознакомить всех совместно проживающих с ним совершеннолетних членов своей семьи с условиями договора.

### **4. Платежи по договору**

4.1. В состав платы за пользование жилым помещением, вносимой потребителем, включаются платежи за содержание и ремонт мест общего пользования, инженерного оборудования, коммунальные и иные услуги.

4.2. Размер платы за пользование жилым помещением определяется в порядке, устанавливаемом решением городского Совета депутатов и постановлением главы Ступинского муниципального района с учетом площади занимаемого жилого помещения и конкретизируется на основании Справки по расчету стоимости технического обслуживания и коммунальных и иных услуг.

4.3. Плата за техническое обслуживание и коммунальные и иные услуги вносится потребителем, на основании платежного документа, предоставляемого исполнителем за техническое обслуживание и теплоснабжение не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим, водоснабжение – по показаниям счетчика, путем самостоятельного заполнения потребителем абонентской книжки, ежемесячно в пункты приема платежей не позднее 10 числа следующего за прожитым месяца.

4.4. Размер платы по договору, размер льгот по оплате коммунальных и иных платежей, предоставляемых потребителю в установленном порядке, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются исполнителем в соответствующем платежном документе (обязательстве), предъявляемом потребителю.

4.5. Перерасчет платы по договору производится исполнителем в установленном порядке.

4.6. Оплата услуг по настоящему договору может производиться как путем внесения наличных средств в кассу Исполнителя, так и путем безналичного перечисления на его расчетный счет.

#### 5. Изменение договора и урегулирование споров

5.1. Настоящий договор может быть изменен только с согласия потребителя, членов его семьи и исполнителя.

5.2. Договор может быть изменен по решению суда в случаях, установленных законом.

5.3. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

5.4. Изменения и дополнения вносятся в договор по соглашению сторон.

#### 6. Ответственность сторон

6.1. Исполнитель несет ответственность за объем, режим и качество услуг, предоставляемых потребителю в рамках настоящего договора в соответствии с законодательством РФ.

6.2. Исполнитель освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя, если докажет, что негативные последствия произошли вследствие обстоятельств непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.).

6.3. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине потребителя или совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивает исполнитель за счет потребителя либо с согласия исполнителя потребитель.

6.4. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы.

6.5. Потребитель не несет персональную ответственность за нарушение требований настоящего договора, а также действия других членов семьи и лиц, временно проживающих в жилом помещении.

6.6. В случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги потребитель уплачивает исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Уплата пени не освобождает потребителя от внесения платы за коммунальные услуги;

6.7. Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом "О пожарной безопасности".

#### 7. Прочие условия

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания.

7.2. Все разногласия по настоящему договору решаются путем переговоров, при не достижении согласия, стороны передают спор на разрешения в суд.

7.3. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств вследствие стихийных обстоятельств, таких как землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия.

7.4. В случае аварии, поломки оборудования, происшедших по вине потребителя, устранение их происходит силами исполнителя, а ущерб, причиненный в результате происшедшей аварии или поломки оборудования, возмещает потребитель.

7.5. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между ООО «Ступинская управляющая компания» и владельцем квартиры (квартиросъемщиком) являются:

- по системе холодного и горячего водоснабжения – шаровые краны на отпайках от соответствующих стояков водоснабжения;

- по системе канализации хозяйственно-бытовых стоков – тройник или крестовина на канализационном стояке, к которому присоединены отводы, трубопроводы, выпуски и прочие устройства;

- по системе отопления – стояки отопления в проектом исполнении до перемычки включительно.

Выполнение работ за границами балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности инженерных сетей дома осуществляется на платной основе в соответствии с утвержденным прейскурантом.

7.6. Все изменения договора оформляются дополнительным соглашением, подписываются исполнителем и потребителем в соответствии с условиями договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

7.7. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у исполнителя, второй - у потребителя.

#### 8. Адреса и подписи Сторон

Исполнитель :	Потребитель :
«Ступинская управляющая компания»	<b>Иванова</b>
Адрес: 142800, г. Ступино, ул. Куйбышева, д. 61б, корпус 1.	Тел. _____ / Иванова Е.В./
ОАО Банк «Возрождение», г. Москва	
р/с 40702810205300141451	
к/с 30101810900000000181	
БИК 044525181	
Генеральный директор _____ Овчинников Р.С.	