

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР  
НА ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ,  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

с. Ершичи Смоленской области

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

МУП «Коммунальщик» в лице \_\_\_\_\_

(должность, Ф.И.О.)

действующего на основании \_\_\_\_\_

(учредительный документ)

в дальнейшем именуемый «ИСПОЛНИТЕЛЬ», с одной стороны,

и гражданин (ка) \_\_\_\_\_

проживающий (ая) по адресу: Смоленская область, с. Ершичи, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, кв. № \_\_\_\_\_

именуемый(ая) 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 своевременно вносит плату за техническое обслуживание и коммунальные и иные услуги.

1.2 Объектом технического обслуживания и предоставления коммунальных и иных услуг является изолированное жилое помещение (далее – жилое помещение), состоящее из квартиры (жилого дома) общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилой \_\_\_\_\_ кв.м, расположенной по адресу: Смоленская область, с. Ершичи, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, кв. № \_\_\_\_\_.

1.3 Характеристика и техническое состояние жилого помещения указаны в паспорте жилого помещения, который является неотъемлемой частью договора (приложение 1).

### 2. Обязанности сторон

#### 2.1 ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется:

2.1.1 Обеспечить бесперебойное предоставление ПОТРЕБИТЕЛЮ коммунальных услуг и иных услуг (тепло-, водоснабжение, электроэнергия, газ, канализование) в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации, Смоленской области на условиях и в порядке, предусмотренных договором.

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

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. При этом конкретно выполнять следующие работы:

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

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации;
- устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления;
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- прочистка канализационного лежачка;
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- частичный ремонт кровли;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.1.3.2 Осуществлять эксплуатацию внутридомовых трубопроводов холодного водоснабжения до входных квартирных вентилей, устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления, 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 (за исключением домов, находящихся на ул. \_\_\_\_\_ (с. Ершичи) к эксплуатации в осенне-зимний период, которые включают в себя:

- ремонт, регулировку, промывку и гидравлическое испытание систем отопления;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- частичный ремонт кровли;
- остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- замену разбиты стекол окон мест общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах во вспомогательных помещениях;
- установку пружин или доводчиков на входных дверях;
- ремонт, утепление и прочистку дымоходов и вентиляционных каналов;
- ремонт труб наружного водостока.

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

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

2.1.3.6 Обеспечивать работу аварийно-диспетчерской службы села.

2.1.3.7 Осуществлять текущий 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 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.

2.1.8 Своевременно ставить в известность потребителя об изменении ставок оплаты за жилое помещение, содержание, текущий и капитальный ремонт 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, а также временного отсутствия граждан по месту постоянной прописки в соответствии с действующими в с. Ершичи нормативами.

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 с. Ершичи.

2.1.11 Осуществлять добровольное страхование квартир по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение ремонтных работ по страховым случаям, выплату страхового возмещения после получения средств от страховой компании.

2.1.12 Осуществлять контроль за соблюдением ПОТРЕБИТЕЛЕМ обязательств по использованию жилого помещения и по платежам.

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

2.1.14 Способствовать созданию товариществ собственников жилья (ТСЖ).

## 2.2. ПОТРЕБИТЕЛЬ обязуется:

2.2.1 Вносить ежемесячно плату за техническое обслуживание и коммунальные и иные услуги не позднее 15-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;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора, твердых и жировых отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в контейнеры для твердого мусора;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, при топке печей и кухонных очагов; 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, газ, 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 в Смоленской области и других населенных пунктах, квартирах, где проживают несколько нанимателей, кроме того, лишь при согласии других нанимателей и совершеннолетних членов их семей;
- производить за свой счет текущий и капитальный ремонты занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в помещениях, принадлежащих на праве собственности;
- 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 предварительно полученного 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 Своевременно производить за свой счет внутриквартирный ремонт.

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 Уведомлять ИСПОЛНИТЕЛЯ об отсутствии более одного месяца в жилом помещении ПОТРЕБИТЕЛЯ и членов его семьи, совместно с ним проживающих.

2.2.7 Требовать от исполнителя возмещения убытков вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения им своих обязанностей по договору, связанных с предоставлением жилищных и коммунальных услуг, в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

### 3. Права сторон

#### 3.1 ИСПОЛНИТЕЛЬ имеет право:

3.1.1 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), электроэнергии.

3.1.2 В случае неоплаты ПОТРЕБИТЕЛЕМ за жилищные и коммунальные услуги более 6 месяцев или нарушении 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.

3.1.3 Производить осмотры технического состояния жилого помещения ПОТРЕБИТЕЛЯ, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.1.4 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 коммунальные 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 Требовать от ИСПОЛНИТЕЛЯ возмещения убытков путем перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ИСПОЛНИТЕЛЕМ своих обязанностей по договору, связанных с предоставлением жилищных и коммунальных услуг, в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4 Требовать от ИСПОЛНИТЕЛЯ перерасчета за коммунальные и иные услуги за время отсутствия ПОТРЕБИТЕЛЯ или членов его семьи при наличии основания для перерасчета в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5 Производить в установленном порядке обмен занимаемого жилого помещения с письменного согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи, включая временно отсутствующих. Если между членами семьи не достигнуто соглашение об обмене, то любой из них вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого помещения.

3.2.6 Сдавать в поднаем занимаемое жилое помещение или часть его в случаях, и в порядке, установленных действующим законодательством. Граждане, сдающие жилое помещение в поднаем, утрачивают право на компенсацию (субсидию) по оплате жилья и коммунальных услуг.

3.2.7 В квартирах, где проживают несколько собственников, кухня, ванная и туалетная комнаты, коридоры, подсобные помещения являются местами общего пользования. Все граждане, проживающие в таких квартирах, имеют равные права и обязанности по пользованию указанными помещениями и оборудованием, установленным в нем.

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

3.2.9 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 (Приложение 2).

4.2 Размер платы за пользование жилым помещением определяется в порядке, устанавливаемом

с учетом площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома, численности семьи ПОТРЕБИТЕЛЯ, нормативов и качества предоставления коммунальных и иных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета).

При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги (энергетические и иные ресурсы) определяется по нормативам потребления, утвержденным в соответствии с постановлением Правительства РФ от 18.06.96 № 767 «О упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг», от 26.05.97 № 621 «О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг», Указом Президента РФ от 28.04.96 № 425 «О реформе

жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации» оплата за жилье и коммунальные услуги поэтапно будет увеличиваться, с обязательным уведомлением ПОТРЕБИТЕЛЯ.

4.3 Плата за техническое обслуживание и коммунальные и иные услуги вносятся ПОТРЕБИТЕЛЕМ ежемесячно в пункты приема платежей не позднее 15 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.

## 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 действующим законодательством.

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 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 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 его подписания сторонами в установленном порядке и действует до « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

7.2 В случае возникновения разногласий заинтересованная сторона договора может обратиться в согласительную комиссию при администрации села, в случае неразрешения разногласий – 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, причиненных в результате происшедшей аварии или поломки оборудования, возмещает ПОТРЕБИТЕЛЬ.

7.5 Все изменения договора оформляются дополнительным соглашением, подписываются ИСПОЛНИТЕЛЕМ и ПОТРЕБИТЕЛЕМ в соответствии с условиями договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

7.6 Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у ИСПОЛНИТЕЛЯ, второй – у ПОТРЕБИТЕЛЯ.

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

МУП «Коммунальщик»  
216580, Смоленская обл., с. Ершичи  
ул. Советская, дом \_\_\_\_\_

Банковские реквизиты:

### ПОТРЕБИТЕЛЬ:

Фамилия \_\_\_\_\_

Имя \_\_\_\_\_

Отчество \_\_\_\_\_

Адрес: Смоленская область, с. Ершичи,

ул. \_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

(подпись)

(подпись)

С правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории ПОТРЕБИТЕЛЬ ознакомлен.

ПОТРЕБИТЕЛЬ \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.