

# ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Пудож

" " \_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищно-коммунальная хозяйства», именуемое в дальнейшем " Управляющая компания", в лице директора Москалёва А.В., действующая на основании Устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г), и собственник помещения \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: \_\_\_\_\_, находящимся в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая компания - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.4. Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

1.5. Члены семьи Собственника (нанимателя) жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником (нанимателем), если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей компанией услуги по управлению многоквартирным домом, услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, вывоз мусора, предоставление коммунальных услуг – холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

**2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:**

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: работу по устранению аварийного состояния и наладку 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 придомовых территорий.

2.2.3.1. 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 грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями за исключением квартирных счетчиков энергии;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) ликвидация последствий аварийных выбросов сточных вод в подвальных помещениях;

е) проверка исправности канализационных вытяжек;

ж) проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;

з) частичный ремонт кровли;

и) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) частичный ремонт кровли;

в) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

г) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

д) установка пружин на входных дверях;

е) ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;

ж) ремонт труб наружного водостока;

з) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега - 1 раз в сутки;

- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий - 1 раз в сутки;

- уборка газонов - 1 раз в сутки;

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

- протирка указателей - 2 раза в год.

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

2.2.3.6. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.2, может быть изменен решением Управляющей компании в соответствии с изменениями действующего законодательства с уведомлением собственника помещений дополнительным соглашением.

**2.4. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию помещения (помещений) Собственника, которые предоставляет Управляющая компания:**

2.4.1. Бесперебойное предоставление Собственнику (нанимателю) коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, вывоз мусора, услуги по управлению многоквартирным домом).

2.4.2. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

в) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов, регулировка запорной арматуры;

г) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших по вине Управляющей компании;

д) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

Объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливаются с учетом требований санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства Российской Федерации.

Качество предоставления указанных выше услуг должно соответствовать Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством Российской Федерации.

2.5. Услуга по управлению многоквартирным домом: расчет размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов организациями своими силами или силами почтовой связи, организация приема платы, взыскание просроченной задолженности.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать от собственников (нанимателей) помещений многоквартирного дома плату за жилищно-коммунальные услуги;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности 1 раз в год.

3.1.2. Своевременно ставить в известность собственников (нанимателей) помещений об изменении тарифов не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере. Тариф может изменяться не более одного раза в год, досрочный пересмотр тарифов производится в случаях установленных действующим законодательством.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Принимать от собственников (нанимателей) плату за жилищно-коммунальные услуги и заключать договора с другими организациями на прием платежей.

3.2.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать места общего пользования в надлежащем состоянии, не допуская захламления, бесхозяйственного обращения с ним и создания пожароопасной обстановки, соблюдать правила пожарной безопасности и права и законные интересы других жильцов, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.3. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Своевременно представлять Управляющей компании документы, подтверждающие право на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Контролировать выполнение Управляющей организацией его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

### 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (п.7 ст.156 ЖК РФ).

Тариф установленный на 2010 год:

- содержание и текущий ремонт – 8,63 р. с 1 кв.метра в месяц
- капитальный ремонт - 1,05 р. с 1 кв.метра в месяц

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством РФ.

Тариф установленный на 2010 год:

- холодное водоснабжение – 79,59 р. с 1 человека в месяц;
- холодное водоснабжение при наличии прибора учета - 17,53 р. за 1 куб. метр;
- горячее водоснабжение - 407,5 р. с 1 человека в месяц с НДС;
- горячее водоснабжение при наличии прибора учета - 127,78 р. за 1 куб. метр с учетом НДС;
- водоотведение - 34,83 р. с 1 человека в месяц
- теплоснабжение - 50,78 р. с 1 кв.метра в месяц
- вывоз мусора - 18,55 р. с 1 человека в месяц

4.3. Изменение размера платы за коммунальные услуги производится при изменении тарифов, устанавливаемых для ресурсоснабжающих организаций, в установленном законодательством порядке.

4.4. Собственники или наниматели самостоятельно вносят плату в кассу Управляющей компании не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, по адресу: г. Пудож, ул. Садовая 23а

4.5. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

## 5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

6.2. Расторжение договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в действие с « 01 » мая 200\_\_ г. по « 01 » мая 20\_\_ г.

7.2. 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, какие были предусмотрены Договором.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

ООО «Управляющая компания  
Жилищно-коммунального хозяйства»  
р/сч. 40702810825050100339  
к/сч.30101810600000000673  
БИК 048602673 в Карельском ОСБ  
№8628/01677 г.Пудож  
ИНН 1015007233  
186150, РК г.Пудож, ул.Садовая, д.23  
Директор

Собственник

\_\_\_\_\_ А.В.Москалёв

Подпись \_\_\_\_\_

Мп.