

# ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Пудож

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищно-коммунального 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 \_\_\_\_\_ 2009 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.

1.4. Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному 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, 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: 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 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 (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, 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) 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. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.4. Вывоз жидких бытовых отходов и очистка помойных ям.

2.2.3.5. 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, 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) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;

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

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

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

з) 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.

2.6. Полномочия по порядку и контролю за расходованием средств собранных на капитальный ремонт жилья передаются администрации Пудожского городского поселения.

### 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. Заключать договора с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему договору, в том числе коммунальных услуг и платы за помещение, в порядке, установленном законодательством (льготы, субсидии).

3.2.4. 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 многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы, 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 текущий ремонт, в том числе капитальный, общего имущества здания, рассчитывается с применением ставок на услуги по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, общего имущества жилых домов на уровне устанавливаемых нормативно правовыми актами Пудожского городского поселения.

Тариф установленный на 2009 год:

- содержание и текущий ремонт – 5,53 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, вывоз мусора рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством РФ.

Тариф установленный на 2009 год:

- холодное водоснабжение – 53,92 р. с 1 человека в месяц;
- водоотведение – 14,21 р. с 1 человека в месяц
- теплоснабжение – 43,94 р. с 1 кв. метра в месяц

Тариф установленный на 2009 год за вывоз мусора:

- вывоз мусора из помойных ям - 19,62/39,24 р. с 1 человека в месяц;

- вывоз жидких бытовых отходов – 4,69/9,38 р. с человека в месяц

4.3. Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт, в том числе капитальный, общего имущества здания производится при пересмотре размера платы нормативными актами Пудожского городского поселения.

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

4.5. 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

4.6. 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 «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ 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.