

ДОГОВОР № 2  
управления многоквартирным домом

с.Яренск

«06» июня 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Тепло», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Чувашевой Людмилы Геннадьевны, действующей на основании Устава с одной стороны, и Общее собрание Собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: с.Яренск, ул.Трудовая, дом 8, именуемое в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади названного помещения.

1.2 Домовой комитет – это общественное добровольное объединение граждан (нанимателей, собственников жилья) по месту их жительства в многоквартирном доме, в целях совместного решения социальных проблем в жилищной сфере, осуществления общественного контроля за содержанием, технической эксплуатацией и ремонтом дома, а также содержанием придомовой территории.

1.3 Управляющий – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.4 Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по текущему ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению. В отношениях с Исполнителем Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.5 Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащее 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, чердак, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а

также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, 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 дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к договору. По решению Общего собрания Собственников многоквартирного дома состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление может быть изменен.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием является:

- на отоплении – сгонная резьба прибора отопления ;
- на системах холодного водоснабжения -отсекающая арматура ( первый вентиль);
- на системе канализации - плоскость раструба тройника ;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты ( автоматический выключатель , УЗО, предохранитель и т.п.);
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры , оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.6 Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, 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.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.7 Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Предметом настоящего Договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1), предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 2.

2.3 Перечень услуг и работ, указанных в п.2.2 договора, может быть изменен решением Общего собрания Собственников многоквартирного дома в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1 Управляющий обязуется:

3.1.1 Приступить к выполнению настоящего договора с дня подписания данного договора.

3.1.2 Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии, в пределах наделенных полномочий.

3.1.3 Осуществлять функции по управлению многоквартирного дома, в пределах наделенных полномочий.

3.1.4 Ежегодно, а также за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Домовому комитету многоквартирного дома об исполнении настоящего договора, а также передавать техническую документацию на дом и иные связанные с управлением домом вновь выбранной управляющей компании или домовому комитету.

3.1.5 Участвовать в проверках и обследованиях дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору.

3.1.6 Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем размещения объявлений в квартирах.

3.1.7 Принимать участие в приемке индивидуальных (общеквартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.8 Информировать собственников путем размещения в общедоступных местах ( на входных группах в подъезды) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома.

#### 3.2 Управляющий имеет право:

3.2.1 Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2 По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3 Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, Архангельской области и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому

обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.4 Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего договора, без определения Общим собранием Собственников многоквартирного дома источников финансирования выполнения таких работ.

3.2.5 Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей, установленных настоящим договором, а так же исходящих из норм Жилищного кодекса РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.6 Производить внеплановые проверки работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них.

3.2.7 Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей компании, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварийных ситуаций – в любое время.

3.2.8 Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.9 При выявлении Управляющим фактов проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющий после соответствующей проверки, составления акта, имеет право передать соответствующие сведения в ресурсоснабжающие организации для начисления оплаты коммунальных ресурсов и услуг по водоснабжению, водоотведению по нормативу потребления, исходя из фактического количества проживающих за период не более 3 лет.

3.2.10 При условии непринятия Собственниками решения по вопросам определения перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, стоимости договора и размера платы за содержание и ремонт жилья Управляющий за оказанные услуги и работы взимает плату исходя из собственных расчетов.

3.3 Собственник обязуется:

3.3.1 Выбрать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц (домовой комитет) для контроля за осуществлением Управляющим обязанностей по настоящему договору и предоставить Управляющему оригинал протокола Общего собрания собственников, подтверждающий выбор уполномоченных лиц, в течение 3-х дней с момента выбора. В названном протоколе должны быть отражены контактные телефоны уполномоченных лиц.

3.3.2 Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила

содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.3 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.

3.3.4 Обеспечить беспрепятственный доступ Управляющего, а при необходимости Исполнителей в помещения многоквартирного дома для устранения аварий и ремонта инженерных сетей, ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.5 Извещать в письменной форме Управляющего о некачественном предоставлении услуг – в день предоставления услуг. В выходные и праздничные дни, во внерабочее время (с понедельника по пятницу с 17 час. 00 мин. До 08 час.45 мин. следующего дня) о некачественном предоставлении услуг, аварийной или предаварийной ситуации обращаться по тел. Единой дежурной диспетчерской службы администрации муниципального образования «Ленский муниципальный район» 5-26-44.

3.3.6 Извещать Управляющего в течение 5 рабочих дней с момента, когда Собственник узнал об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан.

3.3.7 Самостоятельно заключить договоры с ресурсоснабжающей организацией на поставку электрической энергии, как в жилые помещения, так и в места общего пользования.

3.3.8 Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.9 Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами.

3.3.10 Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.11 Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций иного квартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.12 При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно

принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющему.

3.3.13 Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.14 Обеспечить доступ представителей Управляющего в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющим время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.15 Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющего и уполномоченные им лиц для снятия показаний приборов учета.

3.3.16 Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

3.3.17 Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять Управляющему до 5-го числа месяца следующего за расчетным. Показания общеквартирных приборов учета предоставляются одним из собственников жилого помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений.

3.3.18 Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях Общего имущества.

3.3.19 При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Собственники обязаны срочно обратиться к Управляющему.

3.4 Собственник имеет право:

3.4.1 Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории Российской Федерации норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2 Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.3 Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, не вмешиваясь в его деятельность.

3.4.4 Осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

3.5 Собственник не вправе:

3.5.1 Требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

#### 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1 Цена договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за содержание и ремонт, коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, услуги по управлению многоквартирным домом составляет 10 руб.30 коп. с 1 кв.м. Доля содержания УК в тарифе на содержание и текущий ремонт жилья составляет 30 %.
- 2) Размер оплаты уборки площадей общего пользования в размере 116 руб. 00 коп. с квартиры.
- 3) Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

4.2 Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными органами исполнительной власти Архангельской области.

Управляющий обязан информировать Собственников об изменении размера платы.

4.3 Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 20 (Двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.4 Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставленных не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.6 При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7 При изменении платы, предусмотренной п. 4.1. договора изменения в настоящий договор не вносятся. Об изменении платы Управляющий направляет уведомление представителю домового комитета многоквартирного дома либо размещает такую информацию на информационном стенде (входных дверях дома).

4.8 Форма и содержание платежных документов для граждан по видам платежей определяются Управляющим. Вид используемых Управляющим платежных документов в расчетах с гражданами может устанавливаться на каждый период расчетов.

В качестве платежных документов Управляющий вправе использовать расчетные книжки с бланками заявлений и квитанций на внесении платежей, или ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг.

## 5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

5.1 Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленном законом.

5.2 Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении или расторжении настоящего договора разрешаются путем переговоров, а при не достижении согласия передаются в суд.

5.3 Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующего законодательства РФ.

5.4 Условия настоящего договора распространяются на Собственника приобретающего права владения на помещение в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с момента приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров.

## 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1 Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.2 Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома с обязательным уведомлением об этом не позже чем за три месяца Управляющего.

1. в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей по настоящему договору;

2. по причине изменения Собственниками способа управления многоквартирным домом или заключения договора управления с другим Управляющим.

Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Собственников допускается при условии возмещения Собственниками Управляющему всех расходов, сложившихся в связи с оказанием услуг.

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за один месяц Собственников либо Домового комитета многоквартирного дома по причине:

1. при существенном нарушении условий настоящего договора со сторон Собственников и пользователей помещения. При этом существенным признается нарушение Собственниками и нанимателями помещений обязанностей по оплате Управляющим выполненных им работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющим на сумму более 30% от цены договора управления за 3 последующих месяца, и Управляющий предпринял все возможные действия к взысканию такой задолженности;



2. если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению.

- по соглашению сторон.

- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1 Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами. Условия настоящего договора распространяются на отношения сложившиеся с 16 мая 2012 года.

7.2 Договор заключен сроком до 15 мая 2013 года. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении или изменении, либо о заключении нового договора. Если одной из сторон до окончания срока действия договора внесено предложение об изменении или заключении нового договора, то отношения сторон до заключения нового договора регулируются в соответствии с условиями ранее заключенного договора.

7.3 Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

7.4 Настоящий договор составлен в двух экземплярах для каждой из Сторон.

7.5 Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

1. Приложение №1 – Перечень общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого ООО «Тепло» уполномочен Общим собранием собственников многоквартирного дома осуществлять управление, содержание и ремонт;
2. Приложение № 2 – Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого ООО «Тепло» уполномочен Общим собранием собственников многоквартирного дома проводить;
3. Приложение № 3 – Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет ООО «Тепло» многоквартирному дому;
4. Приложение № 4 – Копия протокола Общего собрания Собственников многоквартирного дома № 2 от «06 » июня 2012 года;
5. Приложение № 5 – Реестр Собственников помещений многоквартирного дома;

## 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющий» - ООО «Тепло»

Юридический и почтовый адрес:

165780 Архангельская область, Ленский район, с. Яренск

Ул. Бр. Покровских д. 24

ИНН 2915000433 КПП 291501001

Р/счет 40702810904240002802 в Архангельском ОСБ № 8637 г. Архангельск

БИК 04117601 К/с 30101810100000000601

Директор ООО «Тепло»



Л.Г. Чувашева

Председатель МКД

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "O.Yu. Ivanina".

О.Ю.Иванина

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).  
( Примечание : Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании.  
Протокол № 2 от «06 » июня 2012года )