

ДОГОВОР № 1  
управления многоквартирным домом

с.Яренск

«10» мая 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.Дубинина, дом 27, именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице председателя многоквартирного дома (председателя МКД) Осколкова Владимира Игоревича, действующего на основании доверенности от 21 февраля 2012 года, 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 Совет многоквартирного дома ( Совет МКД) – 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 коммунальных услуг.

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.

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 многоквартирным домом, в пределах наделенных полномочий.

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

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 квитанциях.

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 проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них один раз в течение одного полугодия.

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.

3.3 Собственник обязуется:

3.3.1 Выбрать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц (Совет МКД) 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.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 20 (Двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

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 3 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, тепловой энергии, холодной воды, водоотведения в жилые помещения.

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 При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственников при его отсутствии в населенном пункте с. Яренск более 24 часов.

3.3.10 Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими приборами.

3.3.11 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.

3.3.12 Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.13 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.

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

3.3.15 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 аварийной службы – в любое время.

3.3.16 Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях Общего имущества.

3.3.17 При неполучении платежного документа в срок неправильном начислении платежей Собственник обязан срочно обратиться к Управляющему.

3.4 Собственник имеет право:

3.4.1 Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

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

3.4.3 Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, не вмешиваясь в его хозяйственную деятельность (заключение, исполнение и прекращение договоров, расчеты с контрагентами).

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 содержание и ремонт жилого помещения.

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

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

4.4. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за оказанные услуги.

4.5 При изменении платы, предусмотренной п. 4.1 договора изменения в настоящий договор не вносятся. Об изменении платы Управляющий уведомляет Собственников путем размещения информации на информационном стенде (входных дверях дома), либо в платежных документах.

4.6 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 внесение 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, установленных 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 даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания договора.

## 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 два 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 Совета МКД по причине:

1. при существенном нарушении условий договора со стороны 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.

3. при существенном изменении условий договора управления, если это изменение лишает Управляющего того, на что он мог рассчитывать при его заключении.

- 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 Сторон сложившиеся с 01 мая 2012 года.

7.2 Договор заключен сроком на один год. 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, в 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. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения;

3. Приложение № 3 - Копия протокола Общего собрания Собственников многоквартирного дома № 6 от «10» мая 2012 года.

4. Приложение № 4 - Реестр Собственников помещений многоквартирного дома;

5. Приложение № 5 - Телефоны ответственных сотрудников Управляющего;



6. Приложение № 6 - Копия доверенности от 21 февраля 2012 года.

### 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

« Управляющий»- ООО « Тепло»

Юридический, почтовый адрес: 165780, РФ, Архангельская область,  
Ленский район,

с. Яренск, ул. Бр. Покровских д. 24

ИНН 2915000433; КПП 291501001

ОГРН 1112904001242

Р/счет 40702810904240002802

К/с 30101810100000000601

в Архангельском ОСБ № 8637 г. Архангельск

БИК 041117601

Директор ООО « Тепло»



Л.Г. Чувашева

« Собственник»

Председатель МКД

В.И. Осколков

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом ( подписанием) . ( Примечание: Решение собственников помещений по вопросам , поставленным на голосование на общем собрании . Протокол № 6 от «10» мая 2012года)

*Контактные телефоны Совета МКД:*

*Осколков В.И. - 5-26-09      8-911-870-52-23*

*Гуркова Н.А. - 5-23-80      8-911-686-90-18*

*Мингалова Л.Н. - 5-32-53      8-952-384-78-88*