

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Кола

« 21 » 12 2015 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Мордвинова Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и МУ Отдел имущественных отношений администрации МО г. Кола, в лице начальника Челбиной Жанны Васильевны, являющегося представителем собственника жилых и нежилых помещений по адресу: г. Кола, Мурманской области, ул. Андрусенко, д. 11, общей площадью 209 кв.м, на основании Реестра муниципальной собственности (решение совета депутатов № 61/09 от 21.01.2010 г.), При совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») на основании решения общего собрания собственников помещений дома № 11 по ул. Андрусенко в г. Кола

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом от «18» декабря 2015 г.

1.2. Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (Далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (Далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме) и иными положениями действующего законодательства.

1.3. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

## 2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения в многоквартирном доме и лицам, пользующимся его помещением в многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией в течение срока действия настоящего договора за плату услуг по управлению и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, обеспечение предоставления коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.3. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме определяется с учетом положений статьи 36 Жилищного кодекса РФ, с учетом положений указанных в Приложении № 1 к настоящему договору.

Договаривающиеся стороны определили, что в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, указанных отключающих устройств до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на вышеуказанных сетях, относимых к общему имуществу многоквартирного дома.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей, запорной арматуры и приборов учета тепловой энергии, общедомовых приборов учета горячей и холодной воды.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в жилом/нежилом помещении собственника, является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого/нежилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое/нежилое помещение;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых тру-

бопроводов, расположенных в жилом/нежилом помещении;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника общедомового стояка системы водоотведения;
- на системе отопления при горизонтальной разводке – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в жилом/нежилом помещении;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети. Квартирный электросчетчик не относится к общедомовому имуществу.
- внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме изменяется в следующих случаях:

- а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме;
- б) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном об изменении перечня работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;
- в) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

2.4. Настоящий договор не регулирует отношения сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

2.5. Положения данного договора распространяются также на лиц, зарегистрированных в жилом помещении в качестве членов семьи Собственника и на Собственников нежилых помещений.

### ***3. Права и обязанности Сторон***

#### ***3.1. Управляющая организация обязана:***

3.1.1. Приступить к исполнению настоящего договора с «01» января 2016 года и управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

3.1.2. Планировать и выполнять работы, оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в объеме пропорциональном оплате, внесенной Собственником, самостоятельно либо путем заключения договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Осуществлять контроль за качеством текущего и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.4. Представлять интересы Собственника по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.5. Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг согласно степени благоустройства многоквартирного о дома.

3.1.6. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры ресурсоснабжения.

3.1.7. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания вносят плату напрямую ресурсоснабжающим, при этом внесение собственниками такой платы рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед Управляющей организацией.

3.1.8. Обеспечить снятие показаний общедомовых приборов учета с 23 по 28 число текущего месяца с последующей и своевременной передачей таких показаний в ресурсоснабжающие организации. Предоставлять Собственнику в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях общедомовых приборов учета.

3.1.9. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета, в случае установки прибора учета силами собственников жилья, акт на установку или замену ИПУ оформляется Управляющей компанией за счет средств Собственника.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

Управляющая организация вправе использовать сведения, относящиеся к предмету и сторонам настоящего Договора, для создания баз данных (в электронном или бумажном виде), собственником которых является Управляющая организация.

3.1.11. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающие состояние дома в соответствии с результатами осмотра.

3.1.12. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, организовать работы по ликвидации аварий. Своевременно информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных на подъездах дома.

3.1.13. На основании Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731, № 988 от 27.09.2014 г. осуществ-

лять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб (в письменной форме) от Собственника помещения в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о принятом решении.

3.1.14. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. настоящего Договора, обеспечивая выставление платежных документов в срок по пятое число месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.15. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его помещением(-ями) в многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах или размещения объявлений на информационных стендах на (в) подъездах многоквартирного дома.

3.1.16. Выдавать в течение 5 рабочих дней со дня обращения справки из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством документы. По требованию Собственника и иных пользователей выдавать справки, необходимые для оформления субсидии и льгот на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, без взимания платы.

3.1.17. Не позднее чем за три рабочих дня до проведения работ внутри помещения Собственника согласовывать с ним, а в случае отсутствия с лицами, пользующимися его помещением в многоквартирном доме, время доступа в помещения, а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения.

3.1.18. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении условий настоящего договора за истекший год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется Собственникам путем размещения на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома, а также на сайте Управляющей организации и других официальных сайтах, определенных законодательством РФ.

3.1.19. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.20. Принимать от Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.1.21. Участвовать во всех проводимых проверках (в том числе проводимых по инициативе Собственника) в инспекциях общего имущества многоквартирного дома, а также в составлении актов о снижении объемов и (или) качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

3.1.22. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные Собственником в процессе эксплуатации.

3.1.23. Ежегодно, на основании дефектной ведомости разрабатывать и реализовывать адресную программу текущего ремонта многоквартирного дома с указанием источников финансирования.

### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать организации, имеющие необходимое оборудование, лицензии и другие соответствующие документы для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Определять расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. Проверять количество фактически проживающих лиц в помещении, с составлением акта уполномоченным лицом Управляющей организации,

3.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома и сохранности пломб.

3.2.5. Взыскивать с Собственника и иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате работ и услуг по содержанию общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

3.2.6. При необходимости проведения внеочередного собрания Управляющая организация имеет право инициировать такое собрание для решения вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения информации в местах общего пользования, либо на платежных документах.

3.2.7. По решению общего собрания собственников инвестировать собственные и привлеченные средства в мероприятия по повышению энергоэффективности, в том числе по оборудованию многоквартирного дома узлами учета энергоресурсов.

3.2.8. Управляющая организация на основании общего собрания собственников, имеет право заключать от имени собственников на платной основе договоры с третьими лицами на право размещения и эксплуатации на общедомовом имуществе многоквартирного дома транзитных сетей, приемо-передающих устройств, сетей связи, рекламных и других конструкций и оборудования третьих лиц, с последующим использованием полученных средств на оплату дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Порядок и цели расходования Управляющей организацией денежных средств, вырученных в результате использования другими лицами общедомового имущества собственников, определяются на основании решения Совета многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации. При заключении таких договоров с третьими лицами Управляющая организация вправе самостоятельно, а также с учетом предложений Совета многоквартирного дома определять размер платы по договору и иные существенные условия таких договоров.

Любые работы третьих лиц на общем имуществе собственников помещений многоквартирного дома должны проводиться только по письменному согласованию с Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

3.2.9. Требовать допуск в жилое/нежилое помещение в заранее согласованное с Собственником время работни-

ков Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, электро-, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, представителей государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета горячего, холодного водоснабжения, тепловой энергии, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.10. В случае возникновения аварийной ситуации/пожара в помещении многоквартирного дома, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждению имущества Собственника данного помещения и других собственников жилых и нежилых помещений и при отсутствии сведений о местонахождении Собственника и связи с ним, а также местонахождения ключей у доверенного лица Собственника в момент аварии, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и/или МЧС в получении доступа в помещение, ликвидировать аварию с обязательным составлением соответствующего акта.

3.2.11. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, причиненные действиями или бездействиями Собственника.

3.2.12. Самостоятельно определять способы выполнения порученных Управляющей организации работ, привлекать необходимый персонал, третьих лиц (субподрядчиков), имеющих лицензии (при необходимости) на осуществление соответствующих видов деятельности, для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий по выполнению работ, предусмотренных настоящим договором.

3.2.13. Осуществлять контроль за использованием жилых и нежилых помещений по назначению, за наличием разрешения на выполнение работ по переоборудованию и перепланировке помещения.

3.2.14. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, установленных в жилых помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

Ограничивать и приостанавливать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, предоставление коммунальных услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем жилого помещения оплаты оказанной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника.

3.2.15. Оказывать платные услуги, согласно прейскуранту платных услуг.

3.2.16. При наличии письменного согласия Собственника использовать сведения, относящиеся к предмету и Сторонам настоящего договора, для создания электронных баз данных, а также для обработки персональных данных Собственника и иных пользователей помещений в многоквартирном доме, исключительно в целях исполнения договора и в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией платежный документ на оплату услуг. Уклонение собственника от подписания настоящего договора не освобождает собственника от обязанности по внесению платы за содержание общего имущества многоквартирного дома. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету договора в соответствии с п. 3.1.4 настоящего Договора.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в помещении (-ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- предписания Государственной жилищной инспекции Мурманской области, Управляющей организации и других контролирующих органов.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником, и наличии лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении. При этом Собственник или иной пользователь обязан предоставить в Управляющую организацию документы, подтверждающие смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного жилого помещения;

Уведомлять Управляющую организацию о смене собственника, а также о заключении договора аренды, найма.

3.3.5. Обеспечить в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, осуществляющих обслуживание многоквартирного дома для осмотров приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий немедленно.

3.3.6. Не использовать электробытовые приборы и машины с паспортной мощностью, превышающие технические возможности внутридомовой электрической сети (суммарной мощностью не более 4 кВт), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.10. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ.

3.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла, без согласования, полученного от Управляющей организации.

3.3.12. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и другими действующими нормативными правовыми актами РФ. В случае перепланировки жилых помещений Собственник обязан предоставить в Управляющую компанию проект с проведенной экспертизой и разрешительные документы на перепланировку.

3.3.13. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями, указанные работы производятся за счет Собственника.

3.3.15. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.3.16. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с Собственником всеми правами и несут обязанности, вытекающие из условий настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.17. Выбирать на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома для ведения контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.

3.3.18. В случае принятия собранием Собственников решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения договора управления уполномоченное Собственником лицо в течение 5 рабочих дней направляет в адрес Управляющей организации и в орган государственного жилищного контроля, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.3.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим Договором, надлежащего качества.

3.4.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.4.3. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, залива жилого/нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических повреждений и с указанием виновного лица.

3.4.4. Осуществлять контроль в лице Совета дома за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

- получать ежегодный отчет Управляющей организации о выполнении условий Договора управления за предыдущий календарный год в срок до первого апреля текущего календарного года;

- знакомиться с содержанием технической и иной документацией на Многоквартирный дом;

- присутствовать на собраниях Совета дома, организуемых управляющей компанией для обсуждения и принятия решений по вопросам содержания и текущему ремонту жилого многоквартирного дома.

3.4.5. Заказывать Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Данный вопрос должен быть согласован с другими собственниками путем принятия решения большинством голосов вопроса финансирования дополнительных услуг на общем собрании собственников при наличии кворума.

3.4.6. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать и передавать его показания соответствующим способом и в период, определенный управляющей/ресурсоснабжающей организацией.

#### **4. Цена и порядок расчетов**

4.1. Собственник производит плату за содержание жилого/нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер месячной платы за содержание жилого/нежилого помещения на момент заключения настоящего договора определяется исходя из утвержденной Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома платы в размере с 1 кв. метра общей площади помещений, принадлежащего Собственнику (согласно приложению № 2 к настоящему договору).

4.3. Плата за содержание жилого/нежилого помещения индексируется с учетом изменения уровня инфляции. При этом Приложения № 1 и № 2 к настоящему договору считаются измененными в соответствии с предложениями Управляющей организации по согласованию с общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме нового размера платы за содержание жилого/нежилого помещения.

4.4. Собственник обязан установить плату за содержание жилого/нежилого помещения, обеспечивающем качественное содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.5. Плата за содержание жилого/нежилого помещения вносится ежемесячно по двадцать пятое число месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Собственник вносит плату за содержание жилого/нежилого помещения на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе, либо через расчетный центр, внесение платы за коммунальные услуги производится напрямую по выставленным счетам ресурсоснабжающих организаций.

В случае изменения расчетного счета, на который Собственник обязан вносить плату за жилое/нежилое помещение Управляющая организация обязана разместить соответствующую информацию на платежном документе.

4.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и не устранения обнаруженных недостатков в сроки – стоимость конкретного вида работ, подлежащих исполнению ежемесячно, изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354.

4.8. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

4.9. В случае изменения законодательства и введения новых требований порядка платы за содержание жилого/нежилого помещения, коммунальных услуг Управляющая организация применяет новый порядок платы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ (услуг), Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли в общем имуществе многоквартирного дома.

4.11. В силу пп. 5 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ, ч.3 ст. 687 ГК РФ обязанность нести расходы за содержание жилья и коммунальные услуги, а также оплата возникшей задолженности возлагается на Нанимателя жилого помещения по договору социального найма.

#### **5. Ответственность сторон и осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору.**

5.1. Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Управляющая организация освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов управляющей организации или действия (бездействие) управляющей организации, включая отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

5.2. Управляющая организация отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.3. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию жилого/нежилого помещения Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.5. В случае причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома по вине собственника, последний возмещает расходы, необходимые для ремонта и замены испорченного имущества.

5.6. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают

за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.8 Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом многоквартирного дома, Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

## **6. *Дополнительные условия***

6.1. Собственник самостоятельно (или с привлечением Управляющей организации за дополнительную плату) обязан поддерживать надлежащее состояние жилого помещения; нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения.

6.2. Жалобы и замечания, касающиеся выполнения условий настоящего договора, подаются Собственником в письменной форме. Регистрация жалоб производится Управляющей организацией в журнале входящей корреспонденции.

6.3. Все споры, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не смогут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.4. В случае установки приборов учета фиксируются их номера и показания в следующем порядке: вид прибора (электросчетчик, счетчик горячей воды, счетчик холодной воды) заводской номер прибора и показания прибора, дата снятия показаний.

## **7. *Форс-мажор***

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно обстоятельства непреодолимой силы, такие как: пожар, стихийное бедствие, действия военного характера и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки исполнения обязательств по Договору продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения Договора, при чем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **8. *Срок действия Договора***

8.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 (три) года. Настоящий договор вступает в силу с «01» января 2016 года и действует до «31» декабря 2019 года.

8.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора по инициативе собственников осуществляется в порядке, предусмотренным жилищным законодательством РФ, гражданским законодательством РФ и положениями настоящего Договора. Решение о расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке по окончании каждого года его действия, о чем обязана уведомить собственников помещений не менее чем за 30 (тридцать дней) до предполагаемой даты расторжения договора управления.

8.3. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего договора. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома.

8.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении действия настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условия.

Стороны имеют право вносить изменения и дополнения при ежегодной пролонгации договора при вступлении в силу выходящих Законов правительства РФ в сфере ЖКХ.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования

всех вопросов, относительно расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

8.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

8.7. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего договора, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

### 10. Реквизиты сторон

#### "Управляющая организация"

ООО "ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ"

ИНН 5105010414; КПП 510501001

ОГРН 1155190009809

р/сч. 40702810633020000261

Мурманский РФ ОАО "Россельхозбанк"

г. Мурманск

БИК 044705782 кор/сч.

30101810800000000782

Адрес: 184381 Мурманская область, г. Кола,

пр. Советский, 26

тел. 3-38-62, 3-23-50, аварийная служба

3-25-40

Директор



А.А.Мордвинов

#### «Собственник»

Муниципальное учреждение Отдел имущественных отношений администрации МО г. Кола  
г. Кола, ул. Каменный остров, д. 5

ИНН 5105032023

КПП 510501001

ОГРН 1065105019495

Банковские реквизиты:

ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской обл.

г. Мурманск

БИК 044705001

Р/сч. 40204810800000000015

Получатель (платательщик): Отделение по Кольскому району УФК по Мурманской обл. (МУ

ОИО администрации МО г. Кола)

ОКАТО 47205501000



Начальник Отдела

Челбина Ж.В.

« » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества**

1. Фундаменты - восстановление вентиляционных продухов (закрепление стенок по периметру, утепление и установка решеток; частичный ремонт отмостки (участки примыкания к наружным стенам, просевшие участки); ремонт входов в подвалы (частичный ремонт лестниц спуска, штукатурного слоя стен и потолков).
2. Стены и фасады – частичная заделка межпанельных швов, герметизация стыков; ремонт фасадов отдельными местами (при опасности разрушения ограждающих несущие (ненесущих) конструкций дома).
3. Крыши – частичный ремонт кровли.
4. Оконные и дверные заполнения подъездов - смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
5. Лестницы, балконы лестничных клеток, крыльца (зонты, козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей (по проекту строительства) - восстановление и замена отдельных участков и элементов.
6. Полы - восстановление отдельных участков бетонных полов в местах общего пользования, частичная замена деревянных полов.
7. Внутренняя отделка - восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
8. Центральное отопление - замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение - замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.
10. Электроснабжение и электротехнические устройства - замена и восстановление работоспособности отдельных участков, элементов или частей электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных сетей, устройств и приборов учета.
11. Вентиляция – прочистка и местный ремонт каналов внутридомовой системы вентиляции.
12. Мусоропроводы – замена поврежденных, укрепление загрузочных клапанов и затворов мусоропроводов.
13. Специальные общедомовые технические устройства - замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, по регламентам, устанавливаемым заводами - изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
14. Лифты – выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту лифта и системы ЛДСС, техническое освидетельствование в соответствии с договорными отношениями с обслуживающими организациями.
15. Общедомовые приборы учета – снятие и обработка показаний ОДУ горячего, холодного водоснабжения, отопления и электроэнергии. Проверка и техническое обслуживание.
16. Внешнее благоустройство – выборочная заделка ям на придомовой территории, ремонт и восстановление поврежденных участков ограждений газонов и площадок, ремонт площадок для контейнеров-мусоросборников, вырубка сухостойных и больных деревьев и кустарников, обрезка сучьев, переросших веток, скашивание травы в летний период.

## **1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров общего имущества дома**

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей и протечек в системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение стогов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей - дроссельных шайб, временная заделка свищей и трещин) в местах общего пользования.
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых и пробковых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, регулировка вентилей и задвижек в технических помещениях, ликвидация воздушных пробок, очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры).
- 1.3. Устранение незначительных неисправностей электропроводки и электротехнических устройств, относящихся к общему имуществу (обжатие клеммных соединений, устранение пыли и загрязнений в электроарматуре, смена перегоревших электролампочек, ремонт и замена выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки, осмотр запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов).
- 1.4. Проверка исправности канализационных выпяжек.
- 1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 1.6. Снятие показаний общедомовых приборов учета.

## **2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.**

- 2.1. Консервация системы центрального отопления.
- 2.2. Промывка и прочистка ливневой канализации.
- 2.3. Частичный ремонт кровли.
- 2.4. Благоустройство придомовой территории.

## **3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.**

- 3.1. Замена разбитых стекол в окнах помещений, относящихся к общему имуществу.
- 3.2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3.3. Укрепление и мелкий ремонт парапетных ограждений.
- 3.4. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 3.5. Мелкий ремонт и укрепление входных дверей и дверей помещений, относящихся к общему имуществу.
- 3.6. Проверка (закрытие) состояния продухов в цоколях зданий.
- 3.7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 3.8. Ремонт наружного (дворового) освещения.

## **4. Прочие работы.**

- 4.1. Покраска, мелкий ремонт скамеек.
- 4.2. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 4.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- 4.4. Восстановление запирающих устройств на подвальных и чердачных помещениях.
- 4.5. Удаление при необходимости с крыш снега и наледей.
- 4.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 4.7. Уборка и очистка придомовой территории, детских и спортивных площадок.
- 4.10. Уборка подсобных и вспомогательных помещений, в том числе чердаков, подвалов, технических помещений.
- 4.11. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок и т.д. в лестничных клетках.
- 4.12. Удаление мусора из здания и его вывоз.
- 4.13. Очистка и промывка стволов мусоропроводов и их загрузочных клапанов.
- 4.14. Устранение аварий в жилых зданиях, и электрических сетях придомового (дворового) освещения.
- 4.15. Установка необходимых ограждений.
- 4.16. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 4.17. Ремонт контейнерных площадок.

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

**"Управляющая организация"**

ООО "ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ"  
ИНН 5105010414; КПП 510501001  
ОГРН 1155190009809  
р/сч.  
40702810633020000261  
Мурманский РФ ОАО "Россельхозбанк"  
г. Мурманск  
БИК 044705782 кор/сч.  
30101810800000000782  
Адрес: 184381 Мурманская область,  
г. Кола,  
пр. Советский, 26  
тел. 3-38-62, 3-23-50,  
аварийная служба 3-25-40

Директор



**«Собственник»**

Муниципальное учреждение Отдел имущественных отношений администрации МО г. Кола  
г. Кола, ул. Каменный остров, д. 5  
ИНН 5105032023  
КПП 510501001  
ОГРН 1065105019495  
Банковские реквизиты:  
ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской обл.  
г. Мурманск  
БИК 044705001  
Р/сч. 40204810800000000015  
Получатель (платательщик): Отделение по Кольскому району УФК по Мурманской обл. (МУ ОИО администрации МО г. Кола)  
ОКАТО 47205501000

Начальник Отдела



Челбина Ж.В.



Общая площадь жилого дома: 1416,7 кв.м (квартиры)+209,0 (Академия предпринимательства)=1625,7 кв.м

Площадь лестничных клеток: 138,6 кв.

Площадь придомовой территории

с усовершенствованным покрытием: 296,0 кв.м

Без покрытий : 13,0 кв.м

Детская площадка: 0 кв.м

Зеленые насаждения: 64,0 кв.м

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества помещений**  
**в многоквартирном доме по адресу: г. Кола ул. Андрусенко д.11**

№	Наименование работ	Периодичность	Годовая	Стоимость 1 кв.м
п/п			сумма (руб.)	общ.плоч. (руб.в месяц)
<b>I. Содержание помещений общего пользования</b>				
1	Влажное подметание л/клеток и маршей нижних 3-х этажей при отсутствующем оборудовании	6 раз в неделю	19885,34	1,02
2	Влажное подметание л/клеток и маршей выше 3-го этажа при отсутствующем оборудовании	3 раза в неделю	6628,45	0,34
3	Мытье л/кл и маршей нижних 3-х этажей при отсутствующем оборудовании	1 раз в месяц	1673,89	0,09
4	Мытье л/кл и маршей выше 3-го этажа при отсутствующем оборудовании	1 раз в месяц	1340,34	0,07
5	Мытье окон	2 раза в год	889,79	0,05
<b>II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома</b>				
6	Подметание земельного участка в летний период	3 раза в неделю	3513,39	0,18
7	Уборка мусора с газонов	1 раз в неделю	1756,69	0,09
8	Очистка унр от мусора	не предоставляется	0,00	0,00
9	Уборка мусора на контейнерной площадке	6 раз в неделю	3513,39	0,18
10	Подметание свежевывавшего снега	в дни снегопада 2 раза в сутки	6951,44	0,36
11	Сдвигание свежевывавшего снега	в дни снегопада 2 раза в сутки	27805,78	1,43
12	Посыпка территории песком	1 раз в сутки во время гололеда	3798,78	0,19
13	Вывоз твердых бытовых отходов	6 раз в неделю	18292,63	0,94
14	Вывоз крупногабаритного мусора	1 раз в месяц	9558,17	0,49
<b>III. Обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома</b>				
15	Промывка, опрессовка, регулировка системы отопления	1 раз в год	43330,18	2,22
16	Обслуживание и ремонт внутридомовых сетей и оборудования системы холодного и горячего водоснабжения	постоянно	52693,03	2,70
17	Обслуживание и ремонт внутридомовых электрических сетей и оборудования	постоянно	56349,39	2,89
18	Замена разбитых стекол окон, ремонт дверей и замена пружин в помещениях общего пользования	по мере необходимости	5287,82	0,27
19	Устранение аварий (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления) и содержание аварийно-диспетчерской службы	в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг	55708,41	2,86
20	Обслуживание систем бытовой вентиляции	1 раз в год	9147,70	0,47
<b>IV . Прочие услуги</b>				

21	Дератизация, дезинсекция	1 раз в месяц	1135,15	0,06
22	Расходы РКЦ	постоянно	7948,80	0,41
23	Техническое обслуживание газового оборудования	1 раз в месяц	15640,37	0,92
24	Внеэксплуатационные расходы:	постоянно	13436,29	0,69
25	Расходы по управлению многоквартирным домом	постоянно	32965,67	1,69
Итого в год:			399250,86	20,61

**"Управляющая организация"**

ООО "ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ"  
ИНН 5105010414; КПП 510501001  
ОГРН 1155190009809  
р/сч. 40702810633020000261  
Мурманский РФ ОАО "Россельхозбанк" г.Мурманск  
БИК 044705782 кор/сч. 30101810800000000782  
Адрес: 184381 Мурманская область, г.Кола,  
пр.Советский, 26  
тел. 3-38-62, 3-23-50, аварийная служба  
3-25-40

Директор



А.А.Мордвинов

**"Собственник"**

Муниципальное учреждение Отдел имущественных отношений администрации МО г.Кола  
г. Кола, ул. Каменный остров, д. 5  
ИНН 5105032023  
КПП 510501001  
ОГРН 1065105019495  
Банковские реквизиты:  
ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской обл.  
г. Мурманск  
БИК 044705001

Р/сч. 40204810800000000015

Получатель (платательщик): Отделение по Кольскому району УФК по Мурманской обл.(МУ ОИО администрации МО г.Кола



Начальник Отдела

Челбина Ж.В.