

**Договор управления
многоквартирным домом №9, 177 квартала, города Ангарска.**

город Ангарск

29 мая 2014 года.

Региональное строительно-промышленное открытое акционерное общество «Дирекция Объединенных Строительных Трестов», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Карпущенко Дмитрия Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме №9, квартала 177, города Ангарска, именуемые в дальнейшем «Собственники или Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, отраженного в протоколе №б/н внеочередного общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме №9, квартала 177, города Ангарска от 29 мая 2014г.
- 1.2. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников в период срока действия настоящего Договора и с учётом его положений.

2. ЦЕЛЬ, ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на условиях п.7¹ ст.155 ЖК РФ.
- 2.2. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляет коммунальные услуги Собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на условиях п.7¹ ст.155 ЖК РФ, осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Перечень и периодичность услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении №1 к настоящему Договору.
- 2.3. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются:
 - 2.3.1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
 - 2.3.2. крыши;
 - 2.3.3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
 - 2.3.4. ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила и иные ограждающие ненесущие конструкции);
 - 2.3.5. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
 - 2.3.6. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;



- 2.3.7. внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
 - 2.3.8. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
- 2.4. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением Сторон, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
- 2.5. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. Осуществлять надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на условиях п.7¹ ст.155 ЖК РФ, осуществлять иную деятельность, связанную с управлением многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора. Управляющая организация предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение), при этом плата за указанные коммунальные услуги вносится Собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в данном доме ресурсоснабжающим организациям.
- 3.1.2. В случае привлечения подрядчиков (исполнителей) для выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по управлению многоквартирным домом, осуществлять контроль над соблюдением последними состава, объема и качества работ и услуг в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, условиями заключенных договоров и условиями настоящего договора, в том числе, представлять интересы Собственников перед подрядчиками (исполнителями) услуг (работ); осуществлять контроль, оценку качества, объемов и сроков предоставления услуг (работ), с правом подписания актов выполненных работ; уведомлять подрядчиков (исполнителей) услуг (работ) о нарушениях их обязательств по качеству, объемам и срокам оказания услуг (работ); фиксировать выявленные нарушения в установленном порядке.
- 3.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок и своевременного устранения аварий и иных неисправностей.
- 3.1.4. Рассматривать устные и письменные обращения Собственников, нанимателей и иных пользователей помещений в многоквартирном доме, вести их учет, принимать возможные меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, предоставлять заявителям письменный ответ в срок, не превышающий 20 (двадцати) рабочих дней.
- 3.1.5. Во исполнение обязательств по настоящему Договору:
 - вести учет доходов и расходов по данному многоквартирному дому, а также в установленном порядке необходимую документацию по содержанию и ремонту общего имущества;
 - производить ежемесячное начисление платы за жилое помещение по настоящему Договору;
 - принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения от Собственников, нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей, а также в соответствии с п. 3 ст. 155 ЖК РФ от нанимателей плату за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда и перечислять плату за наем Собственнику жилых помещений муниципального жилищного фонда;
 - открывать и вести лицевые счета помещений, выдавать выписки из них, выписки из домовых книг,

выдавать необходимые справки, в том числе справку о проживании, движении, о наличии задолженности по оплате за жилое помещение, осуществлять все необходимые действия, связанные с предоставлением государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства;

- проводить комиссионные обследования помещений, в т.ч. после затопления, пожара в многоквартирном доме по заявлению Собственников, нанимателей или иных пользователей помещений в многоквартирном доме;
- контролировать своевременность внесения установленных платежей Собственниками, нанимателями, арендаторами и иными пользователями жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- своевременно информировать жителей, проживающих в многоквартирном доме, путем размещения соответствующих объявлений на подъездах дома:
 - о проведении планового отключения инженерных сетей от водоснабжения, отопления;
 - о проведении плановых работ на инженерных сетях жилого дома не позднее 3 календарных дней до даты проведения работ;
 - о произошедших авариях на инженерных сетях дома.

В объявлениях указывать срок отключения инженерных сетей при проведении плановых работ или ликвидации аварийной ситуации.

- 3.1.6. Осуществлять расчеты с подрядчиками, исполнителями и прочими контрагентами по договорам, заключенным в целях исполнения Управляющей организацией настоящего Договора из денежных средств, поступающих в качестве платы за жилое помещение и других платежей.
- 3.1.7. Информировать Собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за наем путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) в доме или опубликования на сайте Управляющей организации в сети Интернет.
- 3.1.8. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем размещения указанного отчета на информационных стендах (досках) в подъездах многоквартирного дома или опубликования на сайте Управляющей организации в сети Интернет.
- 3.1.9. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация имеет право:

- 3.2.1. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений в многоквартирном доме и придомовой территории, требовать от Собственников помещений соблюдения Правил пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. №25, а, также, иных обязательных для Собственников, нанимателей и иных пользователей жилых помещений санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и иных требований. В случае выявления нарушений принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.
- 3.2.2. Ограничить или приостановить выполнение работ, регулировать очередность, сроки и объемы предоставляемых услуг и выполняемых работ с учетом уровня платежей Собственников многоквартирного дома или нанимателей.
- 3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг. Действуя в интересах Собственников, определять круг организаций и иных лиц, осуществляющих содержание, текущий ремонт многоквартирного дома.
- 3.2.4. Заключать и сопровождать договоры с третьими лицами, необходимые для качественного выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, управлению многоквартирным домом, в том числе самостоятельно проводить выбор подрядных, в том числе специализированных организаций, заключать договоры подряда или услуг, агентские договоры, в том числе на начисление платы и сбор денежных средств от населения, на осуществление всех необходимых действий, связанных с предоставлением государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства и т.д.
- 3.2.5. Обращаться по вопросам связанным с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома в судебные и иные инстанции, представляя интересы Собственников перед третьими лицами.

- 3.2.6. Обращаться в судебные и иные инстанции по вопросам взыскания платежей, предусмотренных настоящим Договором, а также за взысканием причиненного ущерба:
- Собственниками, арендаторами и иными пользователями помещений в многоквартирном доме;
 - нанимателями помещений в многоквартирном доме, относящихся к муниципальному жилищному фонду.
- 3.2.7. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, нанимателей или иных пользователей в присутствии Собственников, нанимателей или иных пользователей других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей организации, с составлением соответствующего акта.
- 3.2.8. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования для осмотра и производства работ.
- 3.2.9. Производить осмотры технического состояния внутренних инженерных систем и оборудования, относящихся к составу общего имущества в жилых помещениях Собственников, извещая о дате и времени осмотра.
- 3.2.10. Своевременно и в полном объеме получать оплату на условиях настоящего Договора.
- 3.2.11. Готовить предложения Собственникам по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения путем размещения указанных Предложений на информационных стендах (досках) в подъездах многоквартирного дома или опубликования на сайте Управляющей организации в сети Интернет.
- 3.2.12. Получать вознаграждение в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 3.2.13. Сдавать в аренду места общего пользования в многоквартирном доме (подвалы, проходные подъезды и т. д.) на основании решения общего собрания Собственников помещений в жилом доме по распоряжению местами общего пользования. Полученную плату от аренды общего имущества использовать на оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом, работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.2.14. Размещать информацию Управляющей организации на информационных стендах (досках) в подъездах многоквартирного дома или на сайте Управляющей организации в сети «Интернет».
- 3.2.15. Взыскивать с Собственников, нанимателей, арендаторов и иных пользователей помещений в многоквартирном доме задолженности в судебном порядке.
- 3.2.16. Оказывать иные виды услуг, не связанные с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, за дополнительную плату, согласно прейскуранту на оказываемые услуги, утвержденному Управляющей организацией и поступающую в самостоятельное распоряжение Управляющей организации.
- 3.2.17. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 3.3. **Собственник обязан:**
- 3.3.1 Своевременно, т.е. ежемесячно, до 20 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения Управляющей организации и плату за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также иные платежи.
- 3.3.2 Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:
- представителям Управляющей организации для осмотра технического состояния внутренних инженерных систем и оборудования, относящихся к составу общего имущества, находящихся в помещении;
 - работникам организаций, осуществляющим техническое обслуживание и ремонт многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности внутренних инженерных систем и оборудования, относящихся к составу общего имущества, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.
- 3.3.3. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, в том числе конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут

- отразиться на качестве выполнения работ по настоящему Договору или причинить вред общему имуществу в многоквартирном доме, имуществу Собственников, нанимателей, арендаторов и иных пользователей помещений в многоквартирном доме.
- 3.3.4. Устранять за свой счёт все повреждения жилого помещения, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо других лиц, совместно с ним проживающих.
- 3.3.5. Не допускать загрязнения домашними животными мест общего пользования многоквартирного дома. Загрязнения указанных мест немедленно должны устраняться владельцами животных.
- 3.3.6. Не допускать выполнения в помещениях дома работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях. С 23.00 часов до 7.00 часов соблюдать тишину.
- 3.3.7. Бережно относиться к общему имуществу собственников в многоквартирном доме, объектам благоустройства и зеленым внутридомовым насаждениям.
- 3.3.8. Соблюдать требования пожарной безопасности, предусмотренные Федеральным законом от 21.12.1994г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности» и др. нормативными актами. Не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.
- 3.3.9. Парковать свои автотранспортные средства только в установленных для этого местах, не создавать препятствий для подъезда к дому специального транспорта: скорой помощи, органов правопорядка, пожарных и аварийных машин, машин, вывозящих мусор с контейнерных площадок и т.д.
- 3.3.10. Соблюдать следующие требования:
- использовать помещения в многоквартирном доме в соответствии с их назначением;
 - соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
 - соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этих целей места;
 - не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
 - не производить слив воды из системы и приборов отопления;
 - не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или его конструкций, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
 - не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
 - при отсутствии собственника в помещении на период отпуска, командировки и т.п. сообщать контактные телефоны лиц, с которыми можно связаться в случае необходимости (например, при возникновении аварийной ситуации). Указанная информация будет являться конфиденциальной.
- 3.3.11. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.3.12. Инициатор проведения годового или внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме обязан своевременно уведомить Управляющую организацию о дате и времени проведения общего собрания с указанием повестки дня и предоставить информацию и материалы, необходимые для принятия решения по вопросам повестки дня.
- 3.3.13. Собственнику запрещается:
- 3.3.13.1. Производить перепланировку, переоборудование помещений без предварительного разрешения, получаемого в установленном законодательством РФ порядке.
- 3.3.13.2. Находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без разрешения Управляющей организации, кроме случаев оперативного решения вопросов аварийных ситуаций.
- 3.3.13.3. Без письменного разрешения Управляющей организации производить переоборудование, расширение и прокладку инженерных сетей и оборудования, прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования.
- 3.3.13.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным сетям или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учета.
- 3.3.14. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

- 3.4. **Собственник имеет право:**
- 3.4.1. Получать услуги и работы по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением условий настоящего Договора.
- 3.4.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ею обязательств, устранения выявленных Сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Факт выявления недостатков определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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».
- 3.4.3. Подавать Управляющей организации свои предложения и замечания по поводу качества предоставления услуг и выполнения работ, требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением услуг и выполнением работ, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов.
- 3.4.4. Участвовать в комиссиях по проверке заявлений или жалоб по качеству предоставляемых услуг и работ, с последующим подписанием двухсторонних актов.
- 3.4.5. Участвовать в плановых осмотрах технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и в планировании работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.4.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. ПЛАТЕЖИ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

- 4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору, включает в себя:
- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - 2) плату за коммунальные услуги.
- 4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда по настоящему Договору, включает в себя:
- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
 - 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - 3) плату за коммунальные услуги.
- 4.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение). Собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме вносят плату за все коммунальные услуги, указанные в настоящем пункте Договора ресурсоснабжающим организациям.
- 4.4. Для Собственников помещений в многоквартирном доме плата за содержание и ремонт жилого помещения по настоящему Договору составляет: **11,12 рублей** за один кв.м. общей площади помещения Собственника в месяц (Приложение №1 к настоящему Договору).
- 4.5. Для нанимателя помещений муниципального жилищного фонда плата за содержание и ремонт жилого помещения по настоящему Договору составляет: **11,12 рублей** за один кв.м общей площади занимаемого помещения в месяц (Приложение №1 к настоящему Договору).
- 4.6. Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) определяется на основании нормативных актов органов местного самоуправления. Плата за наем изменяется в соответствии с принимаемыми нормативными актами органов местного самоуправления.