

Договор  
управления многоквартирным домом №1, квартала 189, города Ангарска.

Иркутская область, город Ангарск

01 ноября 2010г.

Управляющая организация региональное строительно-промышленное открытое акционерное общество «Дирекция Объединенных Строительных Трестов», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Карпушенко Дмитрия Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме №1, квартала 189, города Ангарска, Иркутской области, в том числе собственник помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду - Департамент по управлению муниципальным имуществом администрации города Ангарска, в лице начальника Алексеиной Марии Александровны, действующей на основании положения о Департаменте по управлению муниципальным имуществом администрации города Ангарска, утвержденного решением Думы города Ангарска от 04.03.2008г. №72-ОбгД (в редакции решения Думы города Ангарска от 02.04.2009г. №247-21гД), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ангарск, 189 квартал, дом 1 (протокол общего собрания собственников помещений от 28.10.2010г.), утвердившего его условия о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме, предоставлять коммунальные услуги, определенные договором, и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.
- 1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, его состояние, определяется в соответствии с техническим паспортом на многоквартирный дом в пределах границ эксплуатационной ответственности.
- 1.3.1. Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и имуществом помещений Собственников:
  - на системах отопления – до контргайки (или отсечной арматуры) радиатора отопления в помещении Собственника;
  - на системах горячего и холодного водоснабжения – отсечная запорная арматура на отводе в квартиру;
  - на системе канализации – примыкание к общему стояку;
  - по электрооборудованию – до прибора учета электроэнергии;
  - по строительным конструкциям – поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.
- 1.4. Настоящий договор считается заключенным с каждым Собственником с момента, утвержденного общим собранием Собственников, а условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. Управляющая организация обязуется:
  - 2.1.1. Осуществлять надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 1 «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме», в объеме средств, предоставленных Собственниками.
  - 2.1.2. Предоставлять Собственникам в помещения в данном доме, при наличии общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг, следующие коммунальные услуги:
    - отопление;
    - горячее водоснабжение;
    - электроснабжение мест общего пользования.
  - 2.1.3. В случае привлечения подрядчиков (исполнителей) для выполнения работ по содержанию или текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять контроль над соблюдением подрядчиками и исполнителями состава, объема и качества работ и услуг.
  - 2.1.4. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок, своевременного устранения аварий и иных неисправностей.
  - 2.1.5. Осуществлять начисления и прием платежей за жилое и нежилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые Управляющей организацией по поручению общего собрания Собственников.
  - 2.1.6. Перечислять поступившие от нанимателей платежи за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда Собственнику таких помещений.
  - 2.1.7. Заключить от своего имени договор с ресурсоснабжающей организацией на отпуск и потребление коммунальных услуг, предусмотренных настоящим договором.
  - 2.1.8. Осуществлять расчет с ресурсоснабжающей организацией за потребленные коммунальные услуги, предусмотренные настоящим договором.
  - 2.1.9. Осуществлять полную эксплуатацию и техническое обслуживание общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.
  - 2.1.10. Назначить ответственных лиц по выполнению регистрационно-учетной функции и паспортно-учетной работы, предусмотренной настоящим договором. Предоставить в государственные, муниципальные органы, иные организации

лиц подписей назначенных лиц и образец печати Управляющей организации, надлежаще удостоверенное полномоченным лицом (руководителем) Управляющей организации.

2.1.11. Вести учет доходов и расходов по данному многоквартирному дому, а также в установленном порядке необходимую документацию по содержанию и ремонту общего имущества.

2.1.12. Заключать и сопровождать договоры аренды (пользования) общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размещений рекламоносителей, с использованием общего имущества многоквартирного дома, а полученные средства направлять на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в порядке, предусмотренном настоящим договором.

2.1.13. Рассматривать устные и письменные обращения Собственников и нанимателей, вести их учет, принимать возможные меры, необходимые для устранения замечаний в установленные сроки, а при наличии обоснованной письменной жалобы, требования, предложений, принять меры к устранению недостатков и предоставить письменный ответ в срок, не превышающий 30 (тридцати) календарных дней.

2.1.14. При необходимости информировать Собственников или уполномоченное ими лицо о результатах осмотра общего имущества и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также необходимости Собственниками принять решение о финансировании таких работ и услуг.

2.1.15. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в доме, а также организовать проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на основании отдельного решения, принятого на общем собрании Собственников.

2.1.16. Оказывать содействие в организации и проведении общих собраний по инициативе любого из Собственников многоквартирного дома, за счет средств, получаемых от Собственников в качестве платы за жилое помещение, если предложения по повестке собрания не противоречат законодательству.

2.1.17. При отсутствии задолженности по настоящему договору оказывать Собственникам иные виды услуг за дополнительную плату, в том числе виды услуг, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору, согласно утвержденному прейскуранту, плата за которые поступает в самостоятельное распоряжение Управляющей организации и является ее доходом.

2.1.18. Сообщать собственнику муниципального жилищного фонда о всех нарушениях, допущенных нанимателями, которые являются основаниями для расторжения договора социального найма и выселения из жилого помещения в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

## **2.2. Собственники, наниматели обязуются:**

2.2.1. Нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения установленной настоящим договором платы за содержание и ремонт жилого помещения, а так же оплачивать коммунальные услуги, иные услуги, предусмотренные настоящим договором и на его условиях.

2.2.2. Нести расходы по иным договорам и обязательствам, заключаемым и принимаемым Управляющей организацией по поручению общего собрания Собственников.

2.2.3. Предоставить Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение.

2.2.4. 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, имуществу Собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме.

2.2.5. Предоставлять доступ Управляющей организации в помещения Собственников или помещения общего пользования для проведения работ, предусмотренных настоящим договором, неотложных технических и эксплуатационных работ, работ по ликвидации аварийных ситуаций.

2.2.6. Содержать в технически исправном состоянии внутриквартирные инженерные коммуникации и инженерное оборудование, находящиеся в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2.2.7. Осуществлять монтаж и демонтаж инженерного оборудования, в том числе индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, только по согласованию с Управляющей организацией, а при отсутствии согласования – самостоятельно нести риск при порче оборудования или его выходе из строя;

2.2.8. Сообщать об окончании монтажа индивидуального прибора учета в кратчайшие сроки для его осмотра и приемки на коммерческий учет Управляющей организацией.

2.2.9. Немедленно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправностей индивидуального прибора (приборов) учета потребления коммунальных услуг, выполняя за свой счет ремонт, поверку, с предоставлением допуска Управляющей организации для повторного принятия прибора на коммерческий учет в течение 45 календарных дней.

2.2.10. Предоставлять Управляющей организации доступ в помещение для проверки правильности снятия показаний приборов учета, их исправности, целостности на них пломб, не реже, чем 1 раз в 6 месяцев.

2.2.11. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника при его временном отсутствии на случай возникновения аварийных ситуаций, а при не предоставлении такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам, и их имуществу.

2.2.12. Соблюдать правила пользования и содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ, с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, правил пожарной безопасности, иных правовых актов в РФ, в том числе:

– использовать помещение в соответствии с его назначением;

– обеспечивать общественный порядок в местах общего пользования путем заключения договоров с соответствующими организациями, своевременно сообщать о нарушениях общественного порядка, способных повлечь ущерб для общего имущества, в указанные организации или органы внутренних дел;

относиться к помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещениях Собственников и обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению, и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в аварийную службу; не перекрывать доступ к любому инженерному и санитарно-техническому оборудованию, находящемуся в помещении Собственника, а в случае аварийной или не терпящей отлагательства ситуации, ликвидировать любые препятствия доступа к оборудованию за свой счет;

- бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, в других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- при проведении работ по ремонту, переустройству или перепланировке своих помещений, не производить складирование строительного мусора (в том числе дверей, окон) в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории, а вывозить его своими силами и за свой счет, либо оплачивать вывоз строительных отходов сверх платы, установленной настоящим договором;
- 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 электрических устройств, загромождения и установки решеток в коридорах, проходах, на лестничных клетках, запасных выходах, подвальных помещениях, выполнять другие требования пожарной безопасности и самостоятельно нести ответственность в случаях нарушения;
- содержать домашних животных при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных в городах и населенных пунктах, в том числе, не допускать выгул домашних животных в не отведенных местах;
- производить по мере необходимости и за свой счет текущий или капитальный ремонт инженерного и санитарно-технического оборудования, находящегося в помещении Собственника;
- обеспечить устранение за свой счет повреждений общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственников или пользователей помещений в многоквартирном доме.

2.2.13. Оказывать содействие Управляющей организации в принятии возможных мер по уменьшению общей задолженности Собственников по платежам, предусмотренным настоящим договором.

2.2.14. В целях доступности учета и контроля Собственниками жилых помещений исполнения настоящего договора, Собственники нежилых помещений обязуются заключить дополнительный договор с Управляющей организацией на оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома на условиях, предусмотренных настоящим договором, с учетом доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.2.15. Собственники обязуются:

2.2.15.1. выступать с инициативой организации и проведения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме не реже одного раза в год, с включением в повестку вопроса о приведении в соответствие между собой платежей по настоящему договору и объемов работ и услуг, указанных в Приложении № 1.

2.2.15.2. обязуются определить на общем собрании уполномоченного представителя собственников (старшего по дому) для представления интересов всех Собственников помещений перед Управляющей организацией, который, после утверждения его кандидатуры общим собранием, наделяется полномочиями принимать решения (за исключением вопросов, которые действующим законодательством отнесены к исключительной компетенции общего собрания собственников) по любым вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом и исполнением настоящего договора, в том числе:

- принятие решения о целевом назначении экономии, полученной в результате эксплуатации общедомовых приборов учета (в случае отсутствия решения общего собрания);
- изучение, анализ ежегодных отчетов Управляющей организации, иных документов, имеющих отношение к исполнению настоящего договора;
- принятие участия при составлении годового плана работ по текущему ремонту и при ежегодном составлении Перечня работ и услуг;
- инициатива проведения общего собрания по просьбе любого из Собственников или Управляющей организации;
- оказание помощи при принятии мер к уменьшению общей задолженности по дому;
- внесение предложений по благоустройству, текущему ремонту и содержанию многоквартирного дома.

2.2.15.3. При отказе старшего по дому исполнять возложенные на него обязательства, Собственники обязуются переизбрать старшего по дому в течение одного месяца, уведомив о новом выборе Управляющую организацию в течение пяти дней со дня выбора.

2.2.15.4. Своевременно принимать решения на Общем Собрании в отношении надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, в том числе по вопросам:

- установления очередности текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- изменение приоритетности направления денежных средств, поступающих от Собственников в соответствии с условиями настоящего договора;
- рассмотрение отчета Управляющей организации за прошедший год;
- целевое назначение экономии денежных средств, полученной в результате эксплуатации общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг;

относящиеся к компетенции Общего Собрания.

2.2.15.5. Подписать тождественный экземпляр настоящего договора не позднее, чем за один месяц до вступления его в силу, а в дальнейшем, в случае перехода права собственности – сообщать новому Собственнику о необходимости подписания настоящего договора в течение одного месяца с момента государственной регистрации перехода права.

2.2.16. Собственники, наниматели несут иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

### 3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация вправе:

3.1.1. Самостоятельно определять способы исполнения своих обязанностей по настоящему договору, в том числе самостоятельно определять подрядчиков (исполнителей) для выполнения соответствующих работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего договора.

3.1.2. В строгом соответствии с действующим законодательством осуществлять регистрационно-учетные функции паспортно-учетной работы; в том числе:

- заверять своей печатью и подписью специально назначенного лица справки о составе семьи и движении по квартире, иные справки и документы, выдаваемые Управляющей организацией по запросу Собственника, нанимателей, иного зарегистрированного лица, для предоставления в государственные, муниципальные и иные органы и организации, в том числе для предоставления в Управление федеральной регистрационной службы;
- принимать заявления о регистрации по месту жительства, по месту пребывания;
- выполнять иные регистрационно-учетные функции паспортно-учетной работы.

3.1.3. Заключать и сопровождать договоры с третьими лицами, необходимые для качественного выполнения услуг в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.4. Без предварительного уведомления приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации на оборудовании или инженерных коммуникациях до момента устранения возникших причин приостановления коммунальных услуг;
- возникновения стихийного бедствия или чрезвычайной ситуации, либо при необходимости их локализации и устранения.

3.1.5. Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг, предоставляемых в помещение Собственника, в случае неоплаты или неполной оплаты платежей, предусмотренных настоящим договором, в течение периода, превышающего 3 месяца.

3.1.6. Прекратить оказание услуг и выполнение работ или выполнять наиболее приоритетные и необходимые работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, если общая задолженность Собственников по многоквартирному дому превысит сумму, равную 2-ум (двум) месяцам начисления на многоквартирный дом.

3.1.7. Не оказывать услуг, в том числе дополнительных, Собственнику, нанимателю или иному пользователю помещений при несвоевременном и/или неполном внесении платы за жилое помещение по настоящему договору (свыше двухмесячного размера начисления).

3.1.8. Требовать возмещения убытков, возникших в связи с невнесением предусмотренных настоящим договором платежей, а так же, возникших в связи с обращением в суд за взысканием указанных платежей.

3.1.9. Обращаться в судебные органы за взысканием с Собственников, нанимателей, арендаторов, пользователей общим имуществом, платежей, предусмотренных настоящим договором, в порядке предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.1.10. При наличии индивидуального прибора (приборов) учета потребления коммунальных услуг в помещении Собственника или нанимателя, осуществлять не реже, чем 1 раз в 6 месяцев проверку правильности снятия Собственниками (нанимателями) показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а так же целостности на них пломб, в согласованное с Собственником (нанимателем) время.

3.1.11. При наличии индивидуального прибора (приборов) учета потребления коммунальных услуг в помещении Собственника или нанимателя и при не предоставлении показаний прибора свыше 45 (сорока пяти дней), применять правила, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством для приборов учета, вышедших из строя.

3.1.12. При выявлении нарушений, давать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством, направленные на устранение нарушений, допущенных Собственниками и иными пользователями помещений, в отношении общего имущества многоквартирного дома, его содержания и сохранности.

3.1.13. Заверять документы, не требующие нотариального или специального заверения.

3.1.14. Обращаться к физическим, юридическим лицам, в муниципальные, государственные, судебные и иные органы с целью защиты прав Собственников помещений на общую долевую собственность общего имущества в многоквартирном доме и без доверенности представлять перед ними интересы Собственников по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, и иным вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.1.15. Оказывать за дополнительную плату услуги, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору, и иные услуги, не связанные с содержанием общего имущества многоквартирного дома, оплата за которые не является частью платежей, предусмотренных настоящим договором.