

## Договор управления многоквартирным домом

город Ангарск

«27» апреля 2011 г.

РСРП ОАО «ДОСТ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Карпущенко Дмитрия Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Департамент по управлению муниципальным имуществом администрации города Ангарска в лице начальника Алехиной Марии Александровны., действующей на основании Положения о Департаменте, утвержденного решением Думы города Ангарска от 02.02.2011 № 568-53гД, именуемый в дальнейшем «Собственник» помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ангарск, квартал Б, дом № 13, с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории города Ангарска, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования город Ангарск.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственника, а также нанимателей жилых помещений на основании ордера или договоров найма (далее - Наниматели) в период срока действия настоящего Договора и с учётом его положений.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника 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, указанного в п.2.3. настоящего Договора. Предоставляет коммунальные услуги Нанимателям, осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома:

2.2.1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями комнат, 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 оборудование, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме;

2.2.2. крыши;

2.2.3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

2.2.4. 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);

2.2.5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

2.2.6. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства;

2.2.7. 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;

2.2.8. 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;

2.2.9. 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, 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.

2.2.10. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома;

2.3. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять надлежащее содержание и 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», утвержденному по результатам проведения конкурса, а также иную деятельность, связанную с управлением многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора, а также требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.2. Самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц (Исполнители), обладающих необходимыми навыками, оборудованием, сертификатами, лицензиями и иными разрешительными документами, организовать надлежащее и своевременное предоставление:

- услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанному в Приложении № 1 настоящего Договора.

- коммунальных услуг надлежащего качества, необходимых для использования каждого помещения в многоквартирном доме по назначению, жизнеобеспечения Нанимателей и членов их семей: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление.

3.1.3. В случае оказания услуг и выполнения работ, указанных в Приложении № 1 настоящего Договора, не в полном объеме, несвоевременно и (или) с ненадлежащим качеством, устранить все выявленные недостатки за свой счет и/или произвести соответствующий перерасчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.4. В случае привлечения третьих лиц для оказания коммунальных услуг в разумные сроки заключить соответствующие договоры о поставке коммунальных услуг, необходимых для жизнеобеспечения Нанимателей и членов их семей, а также для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.5. Предоставлять Собственнику в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления, в том числе в случае заключения договоров, указанных в п. 3.1.4. настоящего Договора, по его заявлению.

3.1.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок и своевременного устранения аварий и иных неисправностей; информировать собственника о телефонах аварийных служб, разместив их на досках объявлений, расположенных во всех подъездах обслуживаемого многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи обслуживаемых многоквартирных жилых домов.

3.1.7. Организовать работу по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью Нанимателей (членов их семей) и пользующимся помещениями в этом многоквартирном доме лицам, а так же к порче их имущества.

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.8. В случае привлечения Исполнителей для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществлять контроль за соблюдением последними состава, объема и качества работ и услуг с правом подписания актов выполненных работ в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, условиями заключенных договоров с Исполнителями и условиями настоящего Договора.

3.1.9. Осуществлять отдельный учет денежных средств, направленных на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и денежных средств, поступивших от Нанимателей в качестве платы за оказываемые услуги и выполняемые работы по управлению многоквартирным домом.

3.1.10. Вести учет доходов и расходов по данному многоквартирному дому, а также необходимую документацию по содержанию и ремонту общего имущества

3.1.11. Осуществлять расчеты с организациями коммунального комплекса за предоставленные коммунальные услуги, третьими лицами по договорам, заключенным в целях содержания, текущего ремонта многоквартирного дома из денежных средств, поступающих от Нанимателей в качестве платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные платежи.

3.1.12. Сохранять конфиденциальность информации, касающейся личности Нанимателя (членов его семьи), в том числе не передавать ее иным лицам, без письменного разрешения Нанимателя (членов его семьи) или наличия иного законного основания.

3.1.13. Выполнять работы по подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома в весенне-летний и осенне-зимний периоды.

3.1.14. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. Предоставлять Собственнику информацию о техническом состоянии и технических характеристиках обслуживаемого многоквартирного дома, в том числе информацию об общей площади дома, в течение 5 рабочих дней с даты получения Управляющей организацией соответствующего заявления от Собственника.

3.1.15. Информировать в письменной форме Нанимателей об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.16. Представлять Нанимателям платежные документы по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги до первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.17. Осуществлять начисление и прием от Нанимателей платы за жилое помещение и коммунальные услуги (в соответствии с п. 4 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации) и перечислять поступившие платежи за наем жилого помещения Собственнику.

3.1.18. Письменно информировать Собственника муниципальных жилых помещений (наймодателя) о нарушениях, допущенных Нанимателями, которые являются основаниями для выселения из жилого помещения в судебном порядке.

3.1.19. Предоставлять Собственнику в течение 5 рабочих дней с даты письменного обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве, периодичности, исполнителях и иную информацию об оказываемых услугах и (или) выполненных работах.

3.1.20. Осуществлять мероприятия по взысканию с Нанимателей задолженности по оплате за жилое помещение в случае нарушения ими сроков оплаты, предусмотренных п. 5.6. настоящего Договора.

3.1.21. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.

Отчет предоставляется по форме, рекомендуемой Постановлением главы города Ангарска от 18.05.2010 № 706-г «О типовой форме ежегодного отчета управляющей

организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления».

3.1.22. Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

3.1.23. В течение тридцати календарных дней после расторжения настоящего договора, представить Собственнику письменный отчет о выполнении условий настоящего договора.

3.1.24. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать информационные и иные базы данных, отражающие состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами осмотра. Производить комиссионные обследования помещений с участием Собственника, нанимателей, в том числе после затопления, пожара, иных происшествий.

3.1.25. Информировать Нанимателей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного и иного оборудования в многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома, не менее чем за сутки, а в случае личного обращения – информировать немедленно.

3.1.26. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника, Нанимателей о причинах нарушения путем направления извещения в адрес Департамента по управлению муниципальным имуществом администрации города Ангарска, размещения соответствующей информации на досках объявлений многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании), - произвести перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения за текущий месяц.

3.1.27. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную законом продолжительность, обратиться в организацию коммунального комплекса с целью произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.28. При необходимости проведения запланированных работ в помещении Нанимателя, не позднее 3 рабочих дней до начала проведения работ согласовать с ним дату и время доступа в жилое помещение путем направления почтой письменного сообщения с уведомлением о получении, либо личного вручения уведомления о проведении работ внутри помещения. При этом в уведомлении должна быть указана следующая информация: предполагаемые дата и время проведения работ; номер телефона по которому Наниматель вправе согласовать иную дату и время проведения работ; вид работ, который будет проводиться; сроки проведения работ должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.29. По требованию Нанимателя производить сверку платы за жилое помещение, коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, настоящим Правилам и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).

Еженедельно снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.30. Производить обследование многоквартирного дома и вносить предложения Собственнику о порядке, размере и сроках оплаты расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроках начала и окончания капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта и организации его исполнения.

3.1.31. Соблюдать требования постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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».

3.1.32. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, Нанимателей, 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 решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.33. По требованию Нанимателей выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.34. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.35. Контролировать выполнение Нанимателями и иными пользователями помещений обязанностей по надлежащему содержанию и пользованию общим имуществом и занимаемым ими жилым помещением. Сообщать Собственнику о допущенных Нанимателями нарушениях по содержанию и пользованию общим имуществом, а также жилым помещением.

3.1.36. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника, Нанимателей.

3.1.37. Предоставлять по запросам Собственника документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.38. При поступлении коммерческих предложений по использованию общего имущества многоквартирного дома направить уведомление Собственнику в течение пяти рабочих дней.

3.1.39. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств гарантировать его ежемесячное возобновление.

## 3.2. Наниматели обязуются:

3.2.1. Своевременно, т.е. ежемесячно, до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.2. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права по льготы.

3.2.3. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем и проведения работ, предусмотренных настоящим Договором, в том числе неотложных технических и эксплуатационных работ, а также работ по ликвидации аварийных ситуаций.

3.2.4. Устранять за свой счет все повреждения жилого помещения, или производить оплату ремонта или замену поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, входящих в состав общего имущества, если указанные повреждения произошли по вине Нанимателей либо членов их семьи.

3.2.5. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах для проживания, относящихся к содержанию дома, двора, квартиры.

3.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности, пользования и содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормами действующего законодательства:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- обеспечивать общественный порядок в местах общего пользования, а также в жилом помещении;
- обеспечивать сохранность помещения, санитарно-технического и иного оборудования в местах общего пользования;
- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;
- соблюдать права и законные интересы соседей.

3.2.7. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

## 3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Обеспечить в многоквартирном доме условия, необходимые для соблюдения правил пожарной безопасности.