

**Договор**  
**управления многоквартирным домом, расположенным**  
**по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Ленина, 176/2**

« 27 » февраля 2015 г.

город Благовещенск

Председатель Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Ленина, 176/2, Гладилова О.А., действующая в интересах собственников помещений, расположенных по адресу: Амурская область, город Благовещенск, ул. Ленина, 176/2, именуемая в дальнейшем **Заказчик**, с одной стороны, и ООО «Дом-Сервис» в лице генерального директора Баранова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая компания**, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме № 176/2 по ул. Ленина города Благовещенска, на условиях, согласованных с Управляющей компанией, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Ленина, 176/2 (Протокол № 01 от 27.02.2015г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170 в части взятых обязательств, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности.

**2. Предмет Договора**

2.1. «Управляющая компания» обязуется в течение срока действия настоящего договора по заданию Заказчика в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

**3. Права и обязанности «Управляющей компании».**

**3.1. «Управляющая компания» обязана:**

3.1.1. Предоставлять услуги по управлению домом и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и условий настоящего договора.

3.1.2. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченных Управляющей компанией; требовать от привлеченных Управляющей компанией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственников помещений МКД вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

3.1.3. Организовать ведение индивидуального учета по МКД поступающих средств, выполненных работ и услуг по обслуживанию многоквартирного дома. Принимать от собственников плату за содержание и ремонт общего имущества и другие услуги.

3.1.4. Осуществлять рассмотрение жалоб, предложений от собственников помещений многоквартирного дома в 30-дневный срок, давать по ним ответы, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатках.

3.1.5. Проводить технические осмотры Объекта с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.6. Ежегодно по окончании календарного года в течение первого квартала текущего года Управляющая компания представляет собственникам помещений отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме. Годовой отчет должен содержать следующую информацию: сумма задолженностей собственников помещений перед Управляющей компанией, перечень выполненных работ и оказанных услуг.

3.1.7. Управляющая компания оформляет акты выполненных работ, Председатель МКД в 7-дневный срок подписывает акты выполненных работ и возвращает один экземпляр Управляющей компании. Если в указанный срок Управляющая компания не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

3.1.8. Составление комиссионного акта по фактам причинения вреда имуществу собственников, актов по фактам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества

3.1.9. 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.

3.1.10. Организовать по поручению собственников помещений следующую работу:

- ведение лицевых счетов, выдача собственникам платежных документов не позднее 20 числа текущего месяца; начисление, взыскание задолженности с дебиторов, сбор платежей за работы и услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц;
- вывоз твердых бытовых отходов;
- содержание лифта;
- исполнение иных обязанностей, принятых на себя по настоящему договору Управляющей компанией.

### **3.2 «Управляющая компания» вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, частными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему договору в объеме, определяемом «управляющей компанией» самостоятельно.

3.2.3. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, «Управляющей компании», с составлением соответствующего акта.

3.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.5. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего договора.

3.2.6. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Объекта, а также об использовании их не по назначению.

3.2.8. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями настоящего Договора.

3.2.9. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.10. Управляющая компания вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая компания обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на дверях каждого подъезда дома.

3.2.11. Готовить в соответствии с условиями настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней необходимых услуг и работ.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### 4. Права и обязанности Собственников

##### 4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора.

4.1.2. Требовать от Управляющей компании в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг по управлению и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по договору.

4.1.3. Требовать перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных услуг при наличии вины «Управляющей компании» в установленном законом порядке.

4.1.4. Через Уполномоченное собственниками лицо осуществлять контроль за исполнением настоящего договора.

##### 4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги, а именно: электроснабжение, отопление, нагрев воды (индивидуальное потребление, ОДН), холодное водоснабжение и водоотведение (индивидуальное потребление и ОДН), ресурсоснабжающим организациям.

4.2.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. Представлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, в подъездах, на лестничных площадках и других местах общего пользования многоквартирного дома.

4.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры к их устранению, сообщать о них «Управляющей компании» или в соответствующую аварийную службу.

4.2.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.2.8. Не производить переустройство, перепланировку помещения, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

4.2.9. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим.

4.2.10. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 7-00 час

(ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00); не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.11. Обеспечить доступ в помещение представителей «Управляющей компании» для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии;

4.2.12. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением.

4.2.13. Своевременно извещать Управляющую компанию о неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.14. Извещать Управляющую компанию в течение суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.

4.2.15. Уведомлять Управляющую компанию не позднее чем в десятидневный срок об отчуждении помещения (сдачи в наем).

4.2.16. При отчуждении (сдачи в наем) помещения третьим лицам обеспечить заключение с ними договора на содержание и ремонт на условиях настоящего договора с Управляющей компанией в течение трех дней с момента передачи права владения и пользования на помещение.

4.2.17. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.18. Производить согласование с Управляющей компанией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.19. По требованию Управляющей компании и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую компанию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.2.21. Обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным коммуникациям и приборам учета для снятия показаний установленными в многоквартирном доме.

4.2.22. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

4.2.23. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя

(арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

4.2.24. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.2.25. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

4.2.26. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

## 5. Порядок расчетов

5.1. «Управляющая компания» выполняет обязанности по настоящему договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых «Управляющей компании» в размере суммы начислений оплаты по договору.

«Управляющая компания» ежемесячно, не позднее двадцатого числа текущего месяца, предъявляет каждому собственнику помещения платежный документ для внесения платы за содержание и ремонт помещения и предоставление коммунальных услуг.

5.2. Оплата по договору рассчитывается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений за содержание, текущий ремонт Объекта: общая площадь помещения умножается на стоимость обслуживания 1 кв.метра помещения.

5.3. Срок внесения платежей за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.4. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

## 6. Ответственность сторон

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6.3. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

6.4. Собственник несет ответственность за противопожарное состояние жилых помещений по данному адресу.

## 7. Организация общего собрания

7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

## 8. Порядок изменения и расторжения Договора

- 8.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 лет.
- 8.2. Управляющая организация приступает к выполнению Договора с момента его подписания Сторонами.
- 8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
- 8.4. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе любой из сторон, в случае не исполнения другой стороной принятых на себя обязательств по настоящему договору.
- 8.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, либо выбора другой УК Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные УК затраты, а так же средства, направленные УК на инвестирование в Общее имущество.

## 9. Особые условия

- 9.1. Все споры, возникшие в ходе исполнения Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.
- В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

## 10. Срок действия Договора

- 10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами.
- В случае если ни одна из сторон в течении 30 дней до истечения срока Договора на заявила о расторжении Договора, либо изменение условий Договора, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
- 10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

## 10. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация

Заказчик

<p>ООО «Дом-Сервис» ИНН 2801186819, КПП 280101001 ОГРН 1132801006183 Юридический адрес: 675000, Россия, Амурская область, г.Благовещенск, ул. Ленина, 176/2 Амурский РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Благовещенск р/с 40702810523000001864 к/с 30101810800000000075 БИК 041012731</p> <p><i>Генеральный директор</i> <i>Баранов</i></p> 	<p>Председатель МКД <i>Трафуг</i> <i>Трафуг</i> <i>Александровна</i> <i>паспорт 1010238371</i> <i>г. Благовещенск</i> <i>ул. Ленина, 176/2</i> <i>кв. 269</i></p>
--	---