

ДОГОВОР 8/14  
управления многоквартирным домом

г. Самара

" 1 " ноября 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский производственный жилищный трест», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Халиуллова Минахмета Мидехатовича, действующего на основании Устава, и собственник помещения Осинова Л.Л., именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: г. Самара, ул. Г. Димитрова 99, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы и другое инженерное оборудование), а также крыши, ограждающие несущие конструкции данного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), **ОГРАЖДАЮЩИЕ НЕНЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение N \_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. (Приложение N \_\_\_\_\_)

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

✓ 1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Совет дома.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования. Своевременная замена ламп освещения при выходе их из строя.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в границах ответственности управляющей организацией;

- г) прочистка канализационного лежачка;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек;
- е) проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах.
- ж) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;;
- б) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- в) ремонт кровли;
- г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей во вспомогательных помещениях;
- е) ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
- ж) ремонт труб наружного водостока;
- з) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

- а) уборка в зимний период:
  - подметание свежеснегавшего снега толщиной до 2 см - 1 раз в сутки;
  - посыпка территорий противогололедными материалами во время гололеда- 1 раз в сутки;
  - подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
  - очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
  - очистка территорий от наледи и льда - 1 раз в трое суток
  - сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см через 3 часа во время снегопада.

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;;
- уборка газонов - 1 раз в двое суток;
- выкашивание газонов( сорной травы) - 3 раза в сезон;
- ; - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год.

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток (за счет дополнительной платы, предусмотренной п.4.2 ).

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей – 2 раза в неделю;
- выше третьего этажа - 1 раз в неделю,
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 6 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - - 1 раз в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 1 раз в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

2.2.3.5. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов - 1 раз в месяц;
- дезинфекция мусоросборников - один раз в месяц;

- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер - 6 дней в неделю;

- устранение засоров - по мере необходимости.

-уборка загрузочных клапанов мусоропроводов -1 раз в неделю.

2.2.3.6. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.3.8. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом. Перечень видов работ по текущему ремонту согласовывается с Советом дома до начала календарного года исходя из начисляемых Управляющей организацией платежей. ..

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, может быть изменен с доведением данной информации до Совета дома..

2.4. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющий:

2.4.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение) в соответствии с действующими правилами предоставления коммунальных услуг.

2.4.2. Ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

:- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности; с предоставлением их Совету дома не позднее 30 дней до даты прекращения договора и не позднее 1 мая следующего года

-осуществлять прием и рассмотрение жалоб, выдачу необходимых справок..

3.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями ( далее РСО) договора на поставку Собственнику коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению многоквартирного дома..

3.1.4. Осуществлять функции по управлению, организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.5. Ежемесячно представлять Совету дома акты на оказание услуг по содержанию общего имущества, акт на выполнение текущего ремонта представляется не позднее 1 декабря текущего года исходя из перечня работ (услуг), закрепленного в договоре. Невнесение (неполное внесение) другими Собственниками платы за содержание и ремонт общего имущества не может являться основанием для некачественного (не в полном объеме) выполнения работ (оказания услуг). Некачественное (не в полном объеме) выполнение работ (оказание услуг) является основанием для перерасчета платы за содержание и ремонт тем Собственникам, которые плату произвели в полном объеме..

3.1.6. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, в том числе при установке общедомовых приборов учета..

3.1.7. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов на коммунальные услуги.

3.1.8. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений) председателю Совета дома.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение трех месяцев произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроснабжения и сигнала кабельного телевидения. порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. По разрешению Совета дома помещения давать разрешения третьим лицам на использование общего имущества дома для размещения дополнительного оборудования, рекламных щитов, плакатов и прочее. .

Доходы от использования общего имущества для размещения оборудования третьими лицами направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели с предварительным предоставлением отчета о доходах Совету дома.

3.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, г. Самары и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории (приложение N \_\_\_\_).

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Самары норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

#### 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в размере 19 руб. 13 коп. (включая НДС) согласно расчета Управляющего (приложение N \_\_\_\_). В случае применения Управляющим тарифа на содержание и ремонт, установленного органом местного самоуправления, предоставить расчет-обоснование цены исходя из затрат Управляющего. Размер платы за содержание лестничных клеток и проемов составляет дополнительно 24 руб. с человека.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в г. Самаре (приложение N \_\_\_\_).

4.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п.п. 4.2, 4.3 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения не может быть изменен без предоставления оснований для изменения стоимости.

Управляющий обязан информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.5. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

## 5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается один месяц для улучшения работы.

5.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 30 дней;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 месяца либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник.

6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – председателю Совета дома или нотариусу на хранение.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
- 8.2. Договор заключен сроком на 1 (один) год.
- 8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.
- 8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

Управляющий  
(подпись)  
М.П.



Собственник: (фамилия, имя, отчество полностью)  
адрес: (паспортные данные: серия, N, когда и кем выдан)  
(адрес местожительства), тел. \_\_\_\_\_  
подпись ✓

### Приложения к Договору:

1. Копия Устава Управляющего.
2. Копия документа, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор от имени Управляющего.
3. Копия Свидетельства о праве собственности на помещение.
4. Реестр Собственников помещений многоквартирного дома.
5. Расчет платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
6. Приложение "Тарифы на оплату коммунальных услуг в многоквартирном доме".
7. Телефоны ответственных сотрудников Управляющего.

*Собственники*

*Ант Осипов А.А.*