

# ДОГОВОР № 20/1

## ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Гай

200 Р год

Собственник помещений в многоквартирном доме \_\_\_\_\_

по адресу: \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны и ООО «Домоуправление-3» в лице директора Н. Г. Тикана, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим договором. Заказчик передает Управляющей организации права по управлению общим имуществом в многоквартирном доме, в целях оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в жилом многоквартирном доме, организации обеспечения коммунальными услугами через внутридомовые сети собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам. Перечень общего имущества в многоквартирном доме и границы эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и жилыми помещениями определен в Постановлении Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 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».

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление:

- 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),
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома,
- 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.

1.3. Заказчик передает Управляющей организации исполнение следующих **функции по управлению**:

- принятие решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, ведение технической документации соответствующего многоквартирного дома,
- обеспечение снабжения через внутридомовые сети домовладельцев жилищными и коммунальными услугами (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение);
- организация сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- выдача домовладельцам расчетных документов за оказываемые услуги,
- организация работ по ремонту, обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, его инженерного оборудования, санитарному содержанию и благоустройству придомовой территории в объеме собранных средств;
- организация аварийного обслуживания многоквартирного дома и подготовки его к сезонной эксплуатации,
- организация вывоза твердых бытовых отходов,
- организация технического обслуживания лифтов, если таковые имеются в многоквартирном доме.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Заказчик обязан:

2.1.1 Совместно с другими собственниками определить уполномоченного представителя собственников в многоквартирном доме (старшего по дому) для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом, утверждения планов текущего ремонта.

2.1.2. Оплатить коммунальные услуги исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и оборудовании отдельных помещений индивидуальными приборами учета размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом



помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета, определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

**2.1.3. Оплатить оказанные ему услуги и выполненные работы в сроки и в порядке, которые указаны в договоре. Оплата оказанных услуг производится до 15 числа месяца, следующего за отчетным. В случае нарушений сроков оплаты Управляющая организация вправе применить к должникам меры ответственности, в соответствии со ст. 155 Жилищного Кодекса РФ (начислить пени).**

**2.1.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:**

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- обеспечить сохранность жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования;
- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- выносить пищевые и бытовые отходы в спецавтотранспорт, согласно графика вывоза ТБО;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- экономно расходовать воду и тепловую энергию;
- следить за исправностью и постоянным закрытием входных дверей в подъезд;
- содержание кошек и собак в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и Правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах;
- обеспечить устранение за свой счет повреждения жилого дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика либо других лиц, совместно с ним проживающих;
- при повторном подключении после прекращения отпуска коммунальных услуг (задержка оплаты свыше шести месяцев), Заказчик оплачивает стоимость восстановительных работ;
- производить за счет собственных средств текущий (не реже одного раза в 5 лет) и капитальный ремонт занимаемого жилого помещения;
- обеспечить свободный доступ в занимаемое жилое и подвальное помещения к внутреннему инженерному оборудованию в любое время суток должностных лиц Управляющей организации, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения;
- содержать занимаемое жилое помещение с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности и не допускать хранения взрывоопасных веществ, загрязняющих воздух, влияющих на общее содержание строения;
- незамедлительно сообщать Исполнителю об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях.

**2.1.5. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Управляющей организации:**

- не переоборудовать (переустроить и перепланировать) жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения.

**2.1.6. Заказчик обязуется выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством, действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.**

**2.2. Управляющая организация обязана:**

**2.2.1. Своевременно (за 5 календарных дней) информировать население, проживающее в обслуживаемом жилищном фонде, и других получателей услуг по данному договору о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, теплоснабжение).**

**2.2.2. Обеспечивать сохранность жилищного фонда, его инженерных сетей, на уровне не ниже зафиксированного на момент заключения настоящего договора.**

**2.2.3. Вести по установленной форме учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию и ремонту жилищного фонда и придомовых территорий.**



2.2.4. В течение 10 дней с момента заключения настоящего договора довести до сведения всех собственников информацию, что данный жилищный фонд и прилегающие территории переданы в управление Управляющей организации с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб.

2.2.5. Привлекать для выполнения подрядных работ только организации, имеющие лицензии на соответствующие виды работ.

2.2.6. Организовать обеспечение через внутридомовые сети Заказчику коммунальные услуги (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение), согласно норм действующего законодательства РФ.

2.2.7. Принимать меры по обеспечению функционирования всех систем санитарно-технического и инженерного оборудования (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.8. Обеспечить обслуживание и текущий ремонт мест общего пользования Заказчика с выполнением работ, стоимость которых входит в оплату содержания и текущего ремонта мест общего пользования. Перечень работ по содержанию мест общего пользования указан в приложении № 1 к настоящему договору.

Перечень работ по текущему ремонту мест общего пользования указан в приложении № 2 к настоящему договору.

**2.2.9. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.**

2.2.10. Обеспечить текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с нормами и утвержденным с собственниками многоквартирного дома, планом, в пределах полученных от собственников жилых помещений средств.

2.2.11. Информировать Собственника о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества дома.

2.2.12. Организовывать проведение капитального ремонта общего имущества дома по решению общего собрания собственников, при условии его финансирования, в соответствии с действующим законодательством РФ.

**2.3. Управляющая организация обязуется самостоятельно:**

- своевременно ставить в известность Заказчика об изменении ставок оплаты за содержание, текущий ремонт дома, а также об изменении тарифов на коммунальные услуги и услуги по вывозу ТБО и обслуживанию лифтов,

- осуществлять начисление платы и прием платежей за содержание мест общего пользования, текущий и капитальный ремонт и коммунальные услуги, с учетом имеющихся у Заказчика льгот и предоставленных жилищных субсидий, открытие и ведение лицевых счетов, ведение домовой книги, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о регистрации по месту жительства.

### **3. ПРАВА СТОРОН**

**3.1. Заказчик имеет право:**

3.1.1. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего договора.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения порученных ему работ и численность необходимого для этого персонала.

3.2.2. Привлекать по своему усмотрению подрядчиков, имеющих лицензию на осуществление соответствующих видов деятельности, для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий либо осуществлять работы собственными силами.

3.2.3. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения домовладельцами обязательств по платежам, и иных убытков, причиненных домовладельцами из-за невыполнения условий настоящего договора (вплоть до продажи квартиры за долги с аукциона), на основании действующего законодательства РФ.

3.2.4. В случаях возникновения аварийных ситуаций в помещениях, находящихся в собственности домовладельцев, грозящих повреждением имуществу других домовладельцев (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания домовладельцев в момент аварии), ликвидировать ее собственными (или иными) и всеми возможными средствами.

3.2.5. В случае проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома без регистрации и фиксации данного факта (актом), при отсутствии приборов учета в данном жилом помещении, Управляющая организация имеет право доначислить плату за потребленные энергоресурсы из расчета норм потребления.

3.2.6. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электросетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, произвести перерасчет платы за потребленные без надлежащего учета, коммунальные услуги за 6 (шесть) месяцев,



предшествующих месяцу, в котором выявлено данное нарушение и до дня устранения нарушений включительно.

#### 4. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН

4.1. Стоимость оплаты коммунальных услуг, услуг по вывозу ТБО и обслуживанию лифтов, определяется в порядке, устанавливаемом решением Гайского городского Совета депутатов, Департамента по ценам и тарифам Оренбургской области, с учетом площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения жилого дома, численности семьи Заказчика, с учетом потребления коммунальных услуг.

4.2. Размер платы за содержание, текущий ремонт жилья, вывоз ТБО и обслуживание лифтов, определяется, как для нанимателей жилых помещений в г. Гае.

4.3. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, покрываются домовладельцами за дополнительную плату.

4.4. В случае возникновения аварийной ситуации Управляющая организация самостоятельно использует средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии, с последующей корректировкой плана текущего ремонта, который согласовывается совместно со старшим по дому

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации, при условии отсутствия форс-мажорных обстоятельств.

#### 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор заключается сроком на один год.

6.2. Договор вступает в силу с 21.04 2009 года. Срок действия настоящего договора заканчивается 21.04 2009 года.

6.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора за 60 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

#### 7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного Соглашения, условия которого приняты на общем собрании собственников жилых помещений в данном доме, большинством голосов - 2/3 от общего числа собственников. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

#### 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, они разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. При не достижении соглашения, спор передается на рассмотрение суда (арбитражного суда) в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

#### 9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

#### 10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО  
«ДОМОУПРАВЛЕНИЕ-3»  
482631 ГГАИ ПР ПОБЕДЫ 7 А  
ИНН 5604030222  
РС 407026106160000000095  
КПП 560401001



*[Handwritten signature]*

Н. Г. Тикан.

Заказчик

Ф.И.О.

Подпись *[Handwritten signature]*

1. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_  
3. \_\_\_\_\_  
4. \_\_\_\_\_  
5. \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_