

ДОГОВОР № 13  
управления многоквартирным домом

Иркутская область, г. Ангарск

« 01 » марта 2016 год.

ООО «Управляющая компания «Жилищное управление», в лице директора Тёлина Антона Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома № 11 микрорайона 8 г. Ангарска, указанные в приложении № 1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице Председателя Совета многоквартирного дома Вукочерской Мамыкин Викторович, действующего на основании решения общего собрания собственников МКД (протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от « 29 » февраля 2016 года № 1/16 ), наделенный полномочиями в соответствии с частью 8 статьи 161.1. ЖК РФ с другой стороны, далее совместно именуемые стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

**Управляющая организация** - организация любой формы собственности, различной организационно-правовой формы, осуществляющая управление многоквартирным домом и/или предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

**Собственники** – владельцы жилых и нежилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме.

**Председатель Совета многоквартирного дома** - лицо, избранное общим собранием Собственников, действующее на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и наделенное полномочиями в соответствии с частью 8 статьи 161.1. ЖК РФ.

**Общее имущество в многоквартирном доме** - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями 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, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, и иные ограждающие не несущие конструкции), 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), земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного

углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

В состав общего имущества включается 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.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Плата за жилое помещение** - плата за услуги по содержанию (в том числе содержание внутридомовых инженерных сетей) и работы по текущему ремонту\* общего имущества в многоквартирном доме, включая в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом.

*\*Плата за текущий ремонт взимается при наличии решения общего собрания Собственников и определении Собственниками объема финансирования.*

**Плата за коммунальные услуги\***- плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление при наличии заключенного договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. **Управляющая компания не предоставляет услуг по поставке в многоквартирный дом коммунальных ресурсов.**

*\*При наличии решения общего собрания Собственников о переходе на способ расчета за коммунальные услуги непосредственно с ресурсоснабжающими организациями и о заключении договоров на поставку коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями Собственники самостоятельно решают вопрос о заключении договора на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и соответственно вносят плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям.*

**Управление многоквартирным домом**- осуществление технического, финансового планирования и контроля работ, обеспечивающих сохранность или улучшение переданного в управление недвижимого имущества, организация содержания и ремонта жилья, а также предоставления коммунальных услуг установленных объемов и качества в рамках взаимоотношений со смежными организациями и поставщиками товаров и услуг; все виды работ с Собственниками и арендаторами.

**Исполнители** - организации различных форм собственности (осуществляющие соответствующие виды деятельности), на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по содержанию и обслуживанию общего имущества, предоставления коммунальных услуг теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вывоз ТБО (подрядные, ресурсоснабжающие и иные специализированные организации).

**Содержание общего имущества в многоквартирном доме** – это комплекс действий, включающий:

техническое обслуживание (поддержание надлежащего технического состояния имущества) и текущий ремонт (восстановление и улучшение состояния имущества),

уборку и санитарно-гигиеническую очистку (санитарное содержание),

иные действия, направленные на сохранность, обеспечение безопасности и создание необходимых условий по проживанию и пользованию помещениями, придомовым земельным участком и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения, в пределах утвержденного собственниками Перечня услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 11 микрорайона 8 г. Ангарска.

**Текущий ремонт общего имущества жилого дома** – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

**Аварийное обслуживание** – оперативная ликвидация аварий, то есть ситуаций, которые могут причинить значительный вред имуществу, здоровью или жизни граждан. В частности, на системах тепло-водоснабжения и канализации. Выполнение аварийных работ необходимо как для ликвидации самой аварии, так и для предупреждения угрозы негативного развития ситуации.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с п. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ и на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Ангарск, микрорайон 8, дом 11.

2.1.1. Условия настоящего Договора определены Общим собранием Собственников помещений от «19» февраля 2016 года (Протокол № 116 от 19.02.2016г.) и являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.2. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление жилищно-коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме в рамках утвержденного собственниками Перечня услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 11 микрорайона 8 г. Ангарска.

2.1.3. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ; Гражданским кодексом РФ; Жилищным кодексом РФ; Федеральным законом от 23.11.2009 № 261 – ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергоэффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491; Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354; Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

2.2. По настоящему договору Управляющая организация, действуя по заданию Собственников, от своего имени и за счет Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом в соответствии с приложениями к настоящему Договору, расположенным по адресу: г. Ангарск, микрорайон 8, дом № 11 (далее именуемый: «Многоквартирный дом»), а Собственники обязуются

вносить платежи в пределах утвержденных тарифов,

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома г. Ангарск, дом № 11 микрорайона 8;
- б) номер технического паспорта БТИ \_\_\_\_\_;
- в) серия – 1-335 КС;
- г) тип постройки – жилой дом;
- д) год постройки – 1969;
- е) этажность – 5;
- ж) количество квартир – 157;
- з) общая площадь мест общего пользования (без кровли) 4423,0 кв. м;
- и) общая площадь жилых помещений 7797,8 кв. м;
- к) общая площадь нежилых помещений 101,0 кв. м;
- л) степень износа по данным государственного технического учета (при наличии сведений) 38,3 % (по данным ВСН);
- м) год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_;
- н) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу нет; \*
- о) правовой акт о признании дома ветхим нет; \*
- п) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома 8748,0 кв. м; \*
- р) кадастровый номер земельного участка 38:26:040402:7021\*.

*\* Сведения указываются при наличии соответствующих документов.*

2.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в главе 1 настоящего Договора.

2.5. Оборудование и имущество, не входящее в состав общего имущества или выходящее за границы эксплуатационной ответственности, не входит в предмет настоящего договора, и содержанию и текущему ремонту Управляющей организацией не подлежит, в том числе: информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети).

2.6. Контроль за выполнением условий настоящего Договора осуществляется членами совета дома, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

2.7. Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома ежегодно утверждается общим собранием Собственников помещений при утверждении плана работы Управляющей организации на очередной год и определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом предложения Управляющей организации. Указанный перечень после его утверждения общим собранием Собственников помещений становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. От имени и за счет Собственников осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, с наибольшей выгодой в интересах Собственников, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных правовых актов.

Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуги и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязуется устранять все выявленные недостатки за счет Исполнителей.

От имени и за счёт Собственников заключать соответствующие договоры о поставке жилищно-коммунальных услуг, необходимых для жизнеобеспечения Собственников (и членов их семей), а также для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии:

- договоры о техническом обслуживании 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, придомовой территории, включая уличные мусорные стоянки;

- договоры об обеспечении функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков, сетей внутридомового газового оборудования) в пределах установленных норм;

- договоры о техническом обслуживании нежилого помещения (помещений) Собственников;

- договоры со специализированными и (или) лицензированными организациями на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – подрядчики, исполнители) в случае отсутствия в штате Управляющей организации соответствующих специалистов, необходимого оборудования, техники или лицензии;

- договоры на использование общего имущества многоквартирного дома, в том числе договоры аренды, договоры о размещении рекламоносителей, сетей связи и т.п.;

- договоры на аварийное обслуживание;

- договоры на начисление и сбор платежей за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые Собственникам;

- договоры поставки (Только при наличии решения общего собрания о поручении управляющей компании заключить такие Договоры с РСО. При отсутствии решения общего собрания о поручении управляющей компании заключить такие Договоры с РСО, а также при наличии решения общего собрания о переходе на способ расчета за коммунальные услуги, в том числе и за ОДН непосредственно с ресурсоснабжающими организациями и о заключении договоров на поставку коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями) / транспортировки коммунальных ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями для собственных нужд Собственников. В случае наличия у собственников МКД (до заключения настоящего Договора) прямых отношений с РСО, или решений о переходе на прямые взаимоотношения с РСО, договоры поставки коммунальных ресурсов управляющей компанией на МКД не заключаются.

- договоры по бесперебойному предоставлению Собственникам жилищно-коммунальных и иных услуг (предоставление услуг по дератизации и дезинсекции и др.);

3.1.1.2. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и осуществляются управляющей компанией независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

3.1.2. Осуществлять следующие виды услуг по управлению:

- принимать от Собственников заявки, включая заявки аварийного характера, и направлять их в соответствующие организации для принятия мер, в том числе незамедлительных (в случае аварии), осуществлять контроль за их исполнением;

- представлять интересы Собственников перед Исполнителями; осуществлять контроль, оценку качества, объемов и сроков предоставления услуг (работ), с правом подписания актов выполненных работ; уведомлять Исполнителей о нарушениях их обязательств перед Собственниками по качеству, объемам и срокам оказания услуг (работ); фиксировать выявленные нарушения в установленном порядке;

- требовать от Исполнителей устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие допущенного нарушения;

- осуществлять начисление и прием платы за жилое помещение и коммунальные услуги от Собственников, а также, с соответствие с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, от нанимателей жилых помещений, а также арендаторов нежилых помещений.

Требовать платы от Собственников, в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов.

Управляющую организацию не поступит решение общего собрания об утверждении отчета, либо не утверждении отчета, отчет считается утвержденным Собственниками в редакции Управляющей организации.

3.2.11. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством.

#### 4. ПРАВА СТОРОН

##### 4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Принимать от Собственников и нанимателей плату за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги, а также за прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.2. Предъявлять к Собственникам/нанимателям помещений иски (судебные приказы) о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги в случае их несвоевременной или неполной оплаты.

4.1.3. Приостановить выдачу Собственникам и нанимателям справок о составе семьи, о движении по квартире, актов о фактическом проживании, в случае, если за Собственниками/нанимателями числится задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги более 3-х месяцев.

4.1.4. По своему усмотрению самостоятельно определять способы исполнения своих прав и обязанностей по настоящему договору. Действуя в интересах Собственников, определять круг организаций и иных лиц, осуществляющих содержание, текущий ремонт многоквартирного дома.

4.1.5. Осуществлять контроль соблюдения Исполнителями (подрядными, в том числе специализированными организациями) уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров.

4.1.6. Денежные средства, поступившие от Собственников Управляющей организации за услуги и работы по управлению домом, составляющие 10% от суммы начисленных платежей за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 10% от суммы начисленных платежей за аренду общего имущества считать своими доходами.

4.1.7. Выходить с обоснованными предложениями о расторжении по инициативе наймодателя договора найма в случае нарушения нанимателем правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты жилого помещения и коммунальных услуг.

4.1.8. Предупреждать Собственников и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных Собственниками и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием жилых помещений не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.

4.1.9. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилых помещениях Собственников, извещая о дате и времени осмотра.

4.1.10. Готовить предложения для рассмотрения на общем собрании Собственников по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также сметы расходов к нему. При утверждении решением собрания (в том числе в заочной форме голосования) новой стоимости услуг и/или работ, принятый размер оплаты вступает в силу с момента подведения итогов голосования, если иной срок не установлен Общим собранием. Утверждать у Собственников перечень работ по ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с вновь установленным тарифом.

4.1.11. В случае если Собственниками помещений в многоквартирном доме на ежегодном общем собрании не будет принято решение об установлении размера платы за содержание общего имущества, не будет принято решение об установлении размера платы за ремонт общего имущества в соответствии с п. 3.2.3 настоящего Договора, Управляющая организация вправе установить размер платы за содержание, за ремонт общего имущества собственников помещений, руководствуясь локальными нормативно-правовыми актами принятыми администрацией Ангарского городского округа. Управляющая организация уведомляет собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в многоквартирном доме.

4.1.12. Без предварительного уведомления приостанавливать 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.

4.1.13. В случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС доступ в жилое помещение при возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа с обязательным составлением акта о доступе в жилое помещение и выполненном в помещении работах.

4.1.14. При выявлении факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, после составления соответствующего комиссионного акта с участием представителей Управляющей организации, председателя Совета дома и двух собственников помещений дома сообщить о данном факте в соответствующие органы внутренних дел, а также произвести доначисление платы за жилищно-коммунальные услуги по данному жилому помещению по фактически проживающим гражданам.

4.1.15. Не оказывать дополнительных услуг, Собственнику или иному пользователю помещений при несвоевременном и/или неполном внесении платы за жилое помещение по настоящему договору (свыше трехмесячного размера начисления).

4.1.16. Требовать возмещения убытков, возникших в связи с невнесением предусмотренных настоящим договором платежей, а также, возникших в связи с обращением в суд за взысканием указанных платежей. Требовать от Собственников помещений, нанимателей и арендаторов возмещения затрат на ремонт поврежденного по их вине имущества в многоквартирном доме.

4.1.17. Нести иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.1.18. В случае возникновения аварийной ситуации, а также при наличии предписаний контролирующих организаций самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт для организации и ликвидации аварий и/или предписаний контролирующих органов с последующим письменным уведомлением председателя Совета многоквартирного дома в срок не позднее 10 (десять дней) с даты завершения работы о наличии (возникновении) аварии и размере средств, затраченных на ее устранение.

4.1.19. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственниками помещений обязательств по настоящему Договору.

4.1.20. Требовать от Собственников помещений, нанимателей и арендаторов возмещения затрат на ремонт поврежденного по их вине имущества в многоквартирном доме.

4.1.21. По индивидуальным заявкам Собственников (нанимателей, арендаторов) за дополнительную плату выполнять для них работы и оказывать им услуги, не связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества МКД. Перечень таких работ и услуг и их стоимость устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственников путем размещения информации в подъездах МКД на стендах и досках объявлений, а также ее предоставления в совет МКД по форме Управляющей компании.

#### 4.2. Собственники имеют право:

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

4.2.2. Требовать от Управляющей организации производства перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных жилищных и коммунальных услуг в размере и порядке, определяемых в соответствии с нормативами, действующими на территории Ангарского городского округа.

4.2.3. Требовать от Управляющей организации перерасчета за коммунальные услуги за время отсутствия Собственников или членов их семей при наличии законного основания для перерасчета в установленном порядке.

4.2.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества

6.4. Плата за оказанные/поставленные жилищно-коммунальные услуги, включая услуги по управлению многоквартирным домом, вносится Собственниками на расчетные счета Управляющей организации не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.5. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома.

6.6. Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.7. Стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом составляет 10 % от суммы начисленных платежей за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 10% от суммы начисленных платежей за аренду общего имущества. Управляющая организация ежемесячно удерживает сумму причитающегося ей вознаграждения в качестве авансового платежа за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

6.8. Оставшиеся денежные средства направляются соответствующим организациям, оказывающим жилищно-коммунальные услуги по договорам, заключенным Управляющей организацией согласно п. 3.1.1. настоящего договора.

6.9. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

6.10. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

6.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

## **7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения членами совета дома от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 20 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки членами совета дома объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- участия членов совета дома в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия членов совета дома в приемке различных видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;



- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью имуществу Собственника и/или проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;
- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3 Акт, составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и др. лиц. Если в течение одного часа в период времени с 8.00 до 17.00 или двух часов в период времени с 17.00 до 8.00 с момента сообщения о нарушении, которые могут повлечь угрозу жизни, здоровью или имуществу Собственника представитель Управляющей организации, либо аварийной службы не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без присутствия представителей Управляющей организации, либо аварийной службы. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии с указанием причины составления Акта в отсутствие представителя Управляющей организации, аварийной службы.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку. При отсутствии возможности вручить акт Собственнику (члену семьи Собственника) в акте об этом делается отметка о невозможности вручения.

7.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон, в порядке, предусмотренном Жилищным и Гражданским Законодательством.

8.2. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.3.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже

чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей оригинала протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники помещений должны быть предупреждены не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем размещения сообщений в подъездах многоквартирного дома, а также направления уведомления председателю Совета многоквартирного дома заказным письмом с уведомлением.

8.3.2. По соглашению Сторон.

8.3.3. В судебном порядке.

8.3.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.3.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.3.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

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.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора (в том числе и по оплате работ по текущему ремонту, ремонту подъездов, ремонту общедомового имущества, других работ, которые произвела управляющая компания, в том числе и по обязательным работам, и по работам, которые проведены по предписаниям контролирующих органов и т.д.).

8.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством. Стороны могут принять решение об изменении условий, стоимости путем подписания дополнительных соглашений. Собственники могут принять решение об изменении стоимости Договора путем направления в управляющую компанию протокола общего собрания с указанием на принятый размер платы.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ПРОЛОНГАЦИИ

9.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» марта 2016 года и действует в течение пяти лет.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному для каждой из Сторон.

10.2. Настоящий договор имеет четыре Приложения, являющихся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 «Список собственников многоквартирного дома № 11 микрорайона 8 г. Ангарска»;

- Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № 11 микрорайона 8 г. Ангарска»;

- Приложение № 3 «Согласие на обработку персональных данных».

- Приложение № 4 «Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые могут быть использованы для удовлетворения бытовых нужд».

10.3. Изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу в случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

10.4. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться Сторонами в письменной форме, с приложением обосновывающих документов (протоколы осмотра, акты и проч.), составленных с участием представителей обеих Сторон.

10.5. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Сторонами друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом,

если оно доставлено адресату посылным, письмом, телефонограммой, телефаксом, по адресу, указанному в настоящем договоре.

10.6. Спорные вопросы, возникающие в ходе выполнения договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

В случае невозможности разрешения Сторонами спора, спор подлежит разрешению Ангарским городским судом Иркутской области. До обращения в суд обязательно предъявление претензии. Срок рассмотрения претензии - 30 дней.

## 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственники многоквартирного дома № 11 8 микрорайона г.Ангарска указаны в Приложении № 1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице Председателя Луканорской Тамары Владимировны Совета Викторьевича \_\_\_\_\_ многоквартирного дома действующего на основании решения общего собрания собственников МКД (протокола подведения итогов голосования общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «19» февраля 2016 года № 1/16), наделенного полномочиями в соответствии с частью 8 статьи 161.1. ЖК РФ

### Управляющая организация

ООО «Управляющая Компания «Жилищное Управление»,  
адрес местонахождения: 665813, г. Ангарск, 82 квартал, дом 25, тел. 530222



А.В.Тёлин

### Собственники

(представитель Собственников):

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Луканорская ТВ  
(расшифровка)





**СВЕДЕНИЯ**

**о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые могут быть использованы для удовлетворения бытовых нужд**

Максимально допустимая мощность потребления электроэнергии на одно жилое помещение (квартиру) составляет 4 000 ватт (на счетчике установлен автомат 15А), подача осуществляется двумя группами по 8А каждая, третья группа проложена отдельно для электроплиты мощностью 4 кВт.

№ п/п	Наименование	Установленная мощность, Вт	Примечание
1.	Осветительные приборы:	1800-3700 *	
1.1.	- лампа накаливания	60/75/100	
1.2.	- лампа энергосберегающая	7/9/11	
1.3.	- точечный светильник (галогеновые лампы)	10/20/35/50	
2.	Телевизор	120-140	
3.	Радиоприемная аппаратура	70-100	
4.	Настольный компьютер	80-100	
5.	Ноутбук	20-50	
6.	Принтер	100	
7.	Спутниковая тарелка	30	
9.	Холодильник	165-300	
10.	Морозильник	140	
11.	Стиральная машина:		
	- без подогрева воды	600	
	- с подогревом воды	2000-2500	
12.	Печи-гриль	650-1350	
13.	Электропылесосы	650-1400	
14.	Электроутюги	900-1700	
15.	Электрочайники	1850-2000	
16.	Посудомоечная машина с подогревом воды	2200-2500	
17.	Электрокофеварка	650-1000	
18.	Электромясорубка	1100	
19.	Соковыжималка	200-300	
20.	Тостер	650-1050	
21.	Миксер	250-400	
22.	Электрофены	400-1600	
23.	СВЧ	900-1300	
24.	Надплитный фильтр	250	
25.	Вентилятор	1000-2000	
26.	Стационарная электрическая плита взамен газовой	8500-10500	Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Переоборудование жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических
27.	Электрическая сауна	12000	
28.	Джакузи	2000-2500	

Договор управления многоквартирным домом

		сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения. Разрешение электросетей + договор на присоединение мощности.
--	--	--

\* - при общей площади квартир от 70 до 150 м<sup>2</sup>

Управляющая организация:

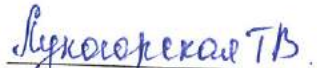


(подпись)

А.В. Тёлин  
(расшифровка)

Собственники  
(представитель Собственников):

  
(подпись)

  
(расшифровка)





Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме  
8 микрорайон, дом № 11

Общая площадь дома 7898,9 кв.м.  
Площадь придомовой территории 1 категории 354 кв.м.  
Площадь придомовой территории 2 категории 2726 кв.м.  
Площадь лестничных клеток (подметание и влажная) 654 кв.м.

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общей площади, руб./в месяц	Ежемесячная оплата, руб./ в месяц
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно	0,17	1342,81
2	Плановая поверка общедомовых приборов учета тепловой энергии и расхода горячей воды	В зависимости межповерочного интервала	0,20	1579,78
3	Расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения, ведение и хранение технической документации на МКД, выставление платёжных до	В рабочие дни	0,88	6951,03
4	Уборка придомовой территории	по решению общего собрания	2,03	16034,77
	<i>Уборка придомовой территории (Подметание земельного участка в летний период - территория: I класс - 1 раз в неделю, II класс - 1 раз в неделю.)</i>		0,49	
	<i>Уборка мусора с газона, в том числе: уборка газонов от листьев, сучьев, мусора - 2 раза в год. Уборка газонов от случайного мусора - 1 раз в неделю</i>		0,34	
	<i>Очистка ури - 1 раз в сутки</i>		0,10	
	<i>Уборка мусора на контейнерных площадках - 1 раз в сутки</i>		0,09	
	<i>Разметание крылец при снегопаде - по мере необходимости</i>		0,03	
	<i>Подметание снега при отсутствии снегопада - территория: I, II класс - 1 раз в неделю. Уборка II класса - 1 раз в месяц</i>		0,44	
	<i>Очистка от наледи с подсыпкой - 10% от площади дворового асфальта и дворовой плитки, 100% площадь крылец - 1 раз в месяц (зимний период)</i>		0,38	
	<i>Вывоз смета, скошенного сена</i>		0,16	
5	Выкашивание газонов	2 раза в год	0,37	2922,59
6	Содержание мест общего пользования	по решению общего собрания	0,98	7740,92
	<i>Влажная уборка лестничных клеток - 1 раз в месяц</i>		0,48	
	<i>Подметание лестничных клеток - 1 раз в 2 недели</i>		0,44	
	<i>Уборка подвального помещения - 2 раза в год</i>		0,03	
	<i>Уборка чердачного помещения - 1 раз в год</i>		0,02	
	<i>Уборка козырьков</i>		0,01	
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования	По графику	0,43	3396,53
8	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	1 раз в год	0,37	2922,59

9	Проведение дезинсекции и дератизации	1 раз в год	0,09	710,90
10	Работы, необходимые для надлежащего содержания инженерных сетей и конструктивных элементов дома	В соответствии с правилами ПТЭТЭ и графиками ремонтных работ	2,22	17535,56
	Консервация и расконсервация системы отопления-ежегодно		0,04	
	Промывка системы - 1 раз в год		0,32	
	Перевод ГВС на подачу или обратку, регулировка системы ГВС - ежегодно (в отопительный сезон с сентября по май)		0,09	
	Подготовка тепловых узлов к зимнему периоду (демонтаж-монтаж элеватора, сдача тепловых узлов энергоснабжающей организации) - ежегодно (межотопительный период с 15 мая по 15 сентября)		0,12	
	Промывка выпусков канализации - 1 раз в год		0,04	
	Замеры параметров температуры и давления теплоносителя - еженедельно в отопительный сезон		0,05	
	Технический осмотр инженерных сетей водоснабжения (ГВС и ХВС), сетей водоотведения - 2 раза в год (весна-апрель, осень-сентябрь)		0,04	
	Антисептирование 1 раз в 5 лет	по решению общего собрания	0,00	
	Укрепление водосточных труб,колен,воронок (по мере необходимости)		0,09	
	Замена разбитых стекл окон и дверей в помещениях общего пользования (по мере необходимости)		0,17	
	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий - 1 раз в 2 года, ремонт и укрепление вх дверей ремонт и укрепление входных дверей - по мере необходимости		0,12	
	Прочистка вентиляционных каналов(1р в 3 года)		0,33	
	Очистка канализационных стояков от наледи -ежегодно 1 раз в зимний период		0,03	
	Очистка кровли от снега по периметру карнизного свеса и удаление сосулей-ежегодно 1 раз в зимний период		0,35	
	Очистка желобов от мусора и ила(1раз в год)		0,28	
	Технический осмотр конструктивных элементов жилого дома, выявление нарушений, составление описи недостатков-2 раза в год (весна - осень)		0,04	
	Соединение труб канализационной вытяжки (укрепление канализационных вытяжек)- 1 раз в год		0,06	
	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах- 1 раз в 3 года по графику		0,05	
11	Оплата председателю совета дома		0,08	631,91
12	Непредвиденные расходы		0,46	3633,49
13	Управленческое вознаграждение		0,92	7266,99
Всего			9,20	72669,88

*	Текущий ремонт	по решению общего собрания	1,35	10663,52
**	Работы по обеспечению вывоза твердо-бытовых отходов на 1 чел./в мес.	В течение месяца	38,88	


  
 Директор  
 ООО "Управляющая Компания "Жилищное Управление"  
 А.В.Телин

Председатель (Совет дома)

Фейсвилл маршале  
 с 01.03.2016г.


 Лукожерков ТД