

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**

г. Слободской

«01» февраля 2012 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Управляющая компания «Север», в лице директора Ячменниковой Натальи Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора.**

1.1. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Слободской, ул. М.Копева, д. 127

обязуется выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления данным домом.

1.2. Перечень коммунальных услуг:

- водоотведение;

1.3. Собственники обязуются оплачивать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в сроки и на условиях, установленных настоящим договором.

1.4. Условия настоящего договора распространяются на всех собственников помещений в указанном многоквартирном доме.

1.5. Сторонами определен состав общего имущества многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. договора и согласован в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью договора.

1.6. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью договора.

**2. Права и обязанности сторон.**

**2.1. Управляющая организация имеет право:**

2.1.1. Предъявлять требования к нанимателям и собственникам помещений по своевременному внесению платы за жилищные услуги и принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных услуг, в том числе в судебном порядке.

2.1.2. В судебном порядке расторгать договора социального найма в случае нарушения нанимателем правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты жилищных услуг.

2.1.3. Представлять интересы Собственников жилых помещений перед исполнителями работ и услуг.

2.1.4. При аварийных ситуациях обеспечить себе доступ, совместно с представителем правоохранительных органов, в жилое помещение без согласия проживающих на законных основаниях граждан в целях обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности.

2.1.5. Проводить ремонтные работы по устранению аварийной ситуации в многоквартирном жилом доме без решения собрания собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.6. Доводить до сведения собственников помещений перечень работ, необходимых по ремонту многоквартирного дома в текущем году с предварительным расчетом стоимости этих работ и с предоставлением ожидаемых начислений по ремонту за календарный год.

2.1.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

**2.2. Управляющая организация обязана:**

2.2.1. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

2.2.2. В течение первого квартала текущего года предоставлять отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.2.3. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества:

- заключать договора с исполнителями (подрядными организациями, специализированными организациями и др. организациями) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего

имущества многоквартирного дома, и заключать с ними от своего имени и за счет собственников помещений договоры;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, выполняющими работы и оказывающими услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;
- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с исполнителями договорам;
- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения исполнителями договорных обязательств, участвовать в составлении актов;
- организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования;
- принимать меры к надлежащему уведомлению граждан об обеспечении доступа в помещение для технических осмотров состояния общего имущества многоквартирного дома или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещения;
- производить расчеты по оплате жилищных услуг для собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме в соответствии с законодательством РФ, организовывать сбор денежных средств за жилищно-коммунальные услуги своими силами, либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры в рамках действующего законодательства, а также выдавать проживающим в доме гражданам расчетные документы и справки о размере занимаемых помещений, о платежах за жилое помещение, об отсутствии или наличии задолженности, справки с места жительства;
- представлять интересы собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах по вопросам, связанным с исполнением договора управления.

**2.2.4.** Обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в указанном многоквартирном доме путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

### **2.3. Собственники жилых помещений многоквартирного дома имеют право:**

**2.3.1.** Получать своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме.

**2.3.2.** Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

**2.3.3.** Сверять в Управляющей организации расчеты по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

**2.3.4.** Участвовать в осмотре и приемке выполненных работ Управляющей организации

(Ответственное лицо : Симонова Елена Николаевна кв.17 к.т. 4-29-61; 8-912-702-59-93)

Ф.И.О. квартира № телефон

### **2.4. Собственники обязаны:**

**2.4.1.** Соблюдать Правила пользования жилым помещением, утверждаемые Правительством РФ, а также соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах (комнатах) и домах.

**2.4.2.** Ежемесячно вносить плату за жилищно-коммунальные услуги не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

**2.4.3.** Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

**2.4.4.** Обеспечивать возможность своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых и внутриквартирных систем инженерного оборудования, которые относятся к общему имуществу многоквартирного дома, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение представителей Управляющей и обслуживающей организаций.

**2.4.6.** Сообщать незамедлительно в аварийную службу Управляющей организации об обнаружении неисправностей сетей, оборудования, приборов учета, снижения параметров коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.4.7. Все решения, принятые общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома, оформлять протоколом и предоставлять в Управляющую организацию.

2.4.8. Решение о перечне ремонтных работ принять на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

2.4.9. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования жилища (изменения количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и права собственности на помещение и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.4.8. Предоставлять в Управляющую организацию показания приборов учета в установленные сроки.

### **3. Порядок расчетов.**

#### **3.1. Стоимость услуг по настоящему договору.**

3.1.1. Плата за содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- содержание общего имущества многоквартирного дома, согласно установленного договором тарифа в соответствии с перечнем услуг и работ, установленного в Приложении № 2 настоящего договора; в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом в размере 13 % от тарифа на содержание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.2. Плата за ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- текущий ремонт общего имущества, согласно установленного договором тарифа; в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом в размере 13 % от тарифа на ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.1.3. Плата за коммунальные услуги, согласно п. 1.2. настоящего договора.

3.1.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по решению и за счет собственников помещений многоквартирного дома.

#### **3.2. Размер платы за жилое помещение:**

3.2.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

3.2.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома рассчитывается исходя из занимаемой общей площади помещения, и определяется как произведение соответствующей цены на 1 кв. м на общую площадь помещения. Тариф платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома 1 кв.метра является неотъемлемой частью настоящего договора и установлен в Приложении № 3.

3.2.3. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о повышении платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, тариф по содержанию общего имущества многоквартирного дома увеличивается соразмерно повышению цены на услуги и работы сторонних организаций, предоставляющих услуги, входящие в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенном в Приложении № 2 (аварийно-диспетчерское обслуживание, вывоз твердых бытовых отходов, техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, электроэнергия мест общего пользования).

#### **3.3. Размер платы за коммунальные услуги:**

3.3.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в соответствии с законодательством РФ.

#### **3.4. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги:**

3.4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно Управляющей организации до 25 числа месяца, следующего за расчетным по платежным документам.

3.4.2. Гражданам, которым в соответствии с законодательством РФ льготы на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, уменьшение размера платы не производится.

### СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

К общему имуществу многоквартирного дома относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации
- крыши
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные плиты)
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты)
- внутридомовые системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, коллективные приборы учета холодной и горячей воды
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективные приборы учета тепловой энергии.
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего назначения, сетей (кабелей) от внешней границы, до квартирных приборов учета электрической энергии.
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства

#### Управляющая организация

МУП «Управляющая компания Север»  
г.Слободской, ул.Советская, 74.  
ИНН 4329012409 КПП 432901001  
Р/с 40602810227340100063  
Кировское ОСБ № 8612 г.Киров  
К/с 30101810500000000609  
БИК 043304609

#### Собственники

Адрес многоквартирного дома:  
г. Слободской, ул. **М.Конева**, д. 127

Директор

  
Н.А. Яценникова



### СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

К общему имуществу многоквартирного дома относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации
- крыши
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные плиты)
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты)
- внутридомовые системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, коллективные приборы учета холодной и горячей воды
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективные приборы учета тепловой энергии.
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего назначения, сетей (кабелей) от внешней границы, до квартирных приборов учета электрической энергии.
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства

#### Управляющая организация

МУП «Управляющая компания Север»  
г.Слободской, ул.Советская,74.  
ИНН 4329012409 КПП 432901001  
Р/с 40602810227340100063  
Кировское ОСБ № 8612 г.Киров  
К/с 30101810500000000609  
БИК 043304609

#### Собственники

Адрес многоквартирного дома:  
г. Слободской, ул. **М.Конева**, д. 127

Директор

  
Н.А. Яценникова



**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**РАБОТ И УСЛУГ, СВЯЗАННЫХ С СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ**  
**ДОМОВ И ОПЛАЧИВАЕМЫХ ЗА СЧЕТ ОПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ**  
Категория II – КИРПИЧНЫЕ Ж/ДОМА благоустроенные с износом до 67%

**А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов**

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.)
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки)
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
7. Проведение противопожарных мероприятий (огнезащитная обработка, и т.д.)

**Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период**

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Ремонт оборудования детских площадок.

**В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период**

1. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
2. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
3. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
4. Мелкий ремонт систем центрального отопления.
5. Утепление и прочистка вентиляционных каналов.
6. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
7. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
8. Ремонт и укрепление входных дверей.

**Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров**

1. Частичный ремонт в местах протечек кровли (до 5%)
2. Укрепление трубопроводов.
3. Мелкий ремонт изоляции (до 30%)
4. Устранение мелких неисправностей электропроводки.



#### **Д. Прочие работы**

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
  2. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
  3. Удаление с крыш снега и наледей.
  4. Уборка и очистка придомовой территории (снег дороги внутридворовые и подъезды к ГРУ, мусор после субботников)
  5. Вывоз твердых бытовых отходов
  6. Санитарная обработка ж/домов (подвалы от грызунов и насекомых)
  7. Освещение мест общего пользования (оплата электроэнергии)
- 

**В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.**

**ЦЕНА НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА  
2 КАТЕГОРИИ ЗА 1 КВ. М. ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ.**

Содержание	5 руб. 68 коп..
Ремонт	3 руб.64 коп.

**Управляющая организация**

МУП «Управляющая компания Север»  
г.Слободской, ул.Советская,74.  
ИНН 4329012409 КПП 432901001  
Р/с 40602810227340100063  
Кировское ОСБ № 8612 г.Киров  
К/с 30101810500000000609  
БИК 043304609

Директор

  
Н.А.Яменникова

**Собственники**

Адрес многоквартирного дома:  
г. Слободской, ул. **М.Конева** д. 127

К договору прилагается реестр  
собственников с подписями