

ДОГОВОР  
Управления многоквартирным домом

д. Жилетово.

7 мая 2015 года.

ООО «Новый Дом - Жилетово», именуемый в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Большовой Галины Ивановны действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: д. Жилетово № 11 от 29.04.2015 года), и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: д. Жилетово д. № 11 Деревенского р/п Калужской обл. именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственники - лица, владеющие на праве собственности помещениями расположенными по адресу: д. Жилетово д. № 11. Собственники помещения несут бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются 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 компания – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющейся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие 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.

Состав общего имущества многоквартирного дома и около домовоей территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте на строение № 11 от «   » 1981 г.

1.4. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользоваться 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 право, нести обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.5. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет право, нести обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.6. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. 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 (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.
- 2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а так же в местах общего пользования.
- 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 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, приборов и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
  - в) устранение незначительных неисправностей электрических устройств;
  - г) прочистка канализационного лежачка;
  - д) проверка исправности канализационных вытяжек;
  - е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
  - ж) частичный ремонт кровли;
  - з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.
- 2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осеннее - зимний период:
- а) ремонт и регулировка систем отопления;
  - б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
  - в) ремонт кровли;
  - г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
  - д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
  - е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
  - ж) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
  - з) ремонт труб наружного водостока;
  - и) устранение причин подтапливания подвальных помещений.
- 2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:
- а) уборка в зимний период:
    - подметание свежеснегавшего снега;
    - посыпка территорий противогололедными материалами;
    - подметание территорий в дни без снегопада;
    - очистка урн от мусора;
    - уборка контейнерных площадок;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками;
- очистка урн от мусора;
- промывка урн;
- уборка газонов;
- уборка контейнерных площадок.

2.2.3.4. Круглосуточное функционирование аварийно - диспетчерской службы.

2.2.3.5. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. п. 2.2, может быть изменен решением Управляющей компании в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень услуг по техническому обслуживанию, которое предоставляет Управляющий:

2.4.1. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

- а) наладка и регулировка систем отопления с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок;
- б) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;
- в) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- 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 и взносов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово - хозяйственной деятельности;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.2. При оказании Собственнику услуг по текущему ремонту и заключении с Исполнителями заказа договоров о проведении текущего ремонта руководствоваться Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.4. Своевременно, за десять дней до введения в действия новых тарифов на содержание, техобслуживание и ремонт жилья, ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

3.1.5. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на текущий ремонт многоквартирного дома, о сроке начала текущего ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения текущего ремонта.

3.1.6. На основании решения Собственников многоквартирного дома осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

3.1.7. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора предоставлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора, а также предоставлять техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату на содержание и текущий ремонт, наем жилья, а также за вывоз ТБО и утилизацию ТБО.

3.2.2. При авариях по согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставить последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3. По разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели по решению Собственников, принятому в соответствии с действующим законодательством.

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

3.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.3. Собственники обязуются:

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 услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за жилье 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 невыплаченных 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.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. 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.

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

3.4.3. Ежеквартально контролировать выполнение Управляющей компании ее обязательств по Договору управления путем получения информации об оказанных услугах, осуществленных работах, произведенных расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также путем ознакомления с документами.

#### 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт многоквартирного дома.

4.1.1. Плата за содержание и ремонт, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в д. Жилетово .

4.3. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п. п. 4.2. – 4.3. настоящего Договора может быть изменен на основании нормативно – правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

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

4.5. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение.

#### 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 Управляющей компании признается неудовлетворительной, ей выносится предупреждение и дается шесть месяцев для улучшения работы.

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

#### 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения договора с Управляющей компанией.

6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае невыполнения Управляющей компанией своих обязанностей с обязательным уведомлением не позже чем за шесть месяцев.

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

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей компании, если не определен ее правопреемник.

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

#### 7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.

7.1. Общее Собрание собственников помещений многоквартирного дома по вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома могут быть организованы как по инициативе Собственников, так и по инициативе Управляющей компании.

- 7.2. Собственник помещений многоквартирного дома уведомляется о проведении Общего собрания под роспись либо путем помещения информации на досках объявлений в подъездах.
- 7.3. Управляющая компания уведомляется о проведении собрания, организуемого по инициативе Собственников по вопросам управления многоквартирного дома, путем направления по месту нахождения Управляющей компании заказного письма с обратным уведомлением либо путем вручения уведомления представителю Управляющей компании под подпись.
- 7.4. Общее собрание собственников могут проводиться как в очной, так и в заочной форме.

#### 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

- 8.1 Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
- 8.2 Договор заключен сроком на пять лет.
- 8.3 В случае, если ни одна из сторон не позднее чем за 30 дней, не заявит о прекращении договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Это правило применяется и в последующем. В остальном, не предусмотренном условиями договора, стороны руководствуются действующим законодательством.
- 8.4 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны. Каждый собственник помещения имеет право получить по требованию заверенную Управляющей организацией копию договора. Если одно жилое помещение имеет двух и более собственников копия настоящего договора может быть получена одним из собственников.
- 8.5 Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью Договора.

#### Перечень приложений:

№	Наименование приложения	Количество листов
1	Протокол общего собрания собственников МКД № 11 от 29.04. 2015г.	1
2	Лист голосования собственников МКД № _____	3

#### 9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН ДОГОВОРА.

##### Управляющая компания:

ООО «Новый Дом - Жилетово»

Юридический и почтовый адрес: 249841, Калужская область, Дзержинский район,  
д. Жилетово д.7

ИНН/КПП 4027085506 / 400401001 ОГРН 1084027001178

##### Банковские реквизиты:

Р/с 40702810622200000643

Калужское ОСБ № 8608 г.Калуга

К/с 30101810100000000612

БИК 042908612

Директор \_\_\_\_\_ Г.И.Большова



Настоящий Договор подписан Собственниками помещений в МКД № \_\_\_\_\_

количество голосов	составляющих
65 %	1495,42 Кв.м

Перечень Собственников помещений в МКД, подписавших настоящий Договор, содержится в Приложении 2 к настоящему Договору.