

## СОГЛАШЕНИЕ о принятии новой редакции ДОГОВОРА от 01 января 2007г.

управления и эксплуатации многоквартирным домом  
(между Управляющей компанией и Собственником помещения),  
расположенным по адресу: МО, г. Фрязино, пр-д Павла Блинова, д.6

«16» октября 2009г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управления и эксплуатации объектов», Управляющая компания, именуемая в дальнейшем "УК", в лице директора Савенкова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу:

**МО, г. Фрязино, пр-д Павла Блинова, д.6,**

с другой стороны, заключили: настоящее Соглашение о принятии Договора управления и эксплуатации многоквартирным домом (между Управляющей компанией и Собственником помещений) от 01 января 2007г. в новой (нижеприведенной) редакции:

### 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1 Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу:
- 1.2 **МО, г. Фрязино, пр-д Павла Блинова, д.6**, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.
- 1.3 Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- 1.4 **УК** - организация, уполномоченная Решением Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.
- 1.5 Исполнители - организации различных форм собственности, а также сотрудники Управляющей компании, на которые **УК** на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению.
- 1.6 В отношениях с Исполнителями **УК** действует от своего имени и за счет Собственника.
- 1.7 Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также 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.
- 1.8 Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, а также технические и эксплуатационные характеристики указанного Многоквартирного дома определены паспортом Многоквартирного дома, выданным органами БТИ.
- 1.9 Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.
- 1.10 Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.
- 1.11 Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.
- 1.12 Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.
- 1.13 Потребитель - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.
- 1.14 Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

## 2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1 Предметом настоящего договора является оказание **УК** услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 2.2 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:
- 2.2.1 Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.
  - 2.2.2 Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.
  - 2.2.3 Техническое обслуживание дома, которое включает в себя:
    - 2.2.3.1 наладку инженерного оборудования,
    - 2.2.3.2 работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования,
    - 2.2.3.3 технические осмотры отдельных элементов и помещений дома,
    - 2.2.3.4 планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей,
    - 2.2.3.5 подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации,
    - 2.2.3.6 санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.
- 2.3 Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
- 2.4 Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.
- 2.5 Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, может быть изменен решением **УК** в соответствии с изменениями действующего законодательства.
- 2.6 Цель настоящего Договора - бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (тепловодоснабжение, холодное водоснабжение, канализование, вывоз мусора), а также санитарное содержание придомовых территорий и общего имущества.

## 3 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1 **УК** обязуется:

- 3.1.1 Приступить к выполнению настоящего Договора с 01 января 2009г:
  - 3.1.1.1 обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
  - 3.1.1.2 обеспечивать бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (тепловодоснабжение, холодное водоснабжение, канализование, вывоз мусора);
  - 3.1.1.3 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;
  - 3.1.1.4 обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
  - 3.1.1.5 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;
  - 3.1.1.6 представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
  - 3.1.1.7 контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- 3.1.2 Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.
- 3.1.3 Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.
- 3.1.4 Оказывать Собственнику содействие в решении следующих вопросов:
  - 3.1.4.1 оформлении документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;
  - 3.1.4.2 оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
  - 3.1.4.3 оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с получением Собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;
  - 3.1.4.4 оказании Собственнику содействия в оформлении документов для передачи помещений в аренду;
  - 3.1.4.5 создание условий для содержания домашних животных и оборудовании мест их выгула.

- 3.1.5 Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.
- 3.1.6 Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, а также действовать при проведении капитального ремонта в интересах Собственников, согласно решению Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.1.7 УК ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.
- 3.2 УК имеет право:**
- 3.2.1 Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.
- 3.2.2 В случае невнесения Собственником платы в течение срока, предусмотренного законодательством, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергетики и сигнала кабельного телевидения в порядке, установленном действующим законодательством.
- 3.2.3 По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
- 3.2.4 По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.
- 3.2.5 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.6 Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам, выступая в роли генерального подрядчика и руководствуясь при этом нормами Гражданского Кодекса РФ.
- 3.2.7 Оказывать платные услуги.
- 3.2.8 Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.
- 3.3 Собственник обязуется:**
- 3.3.1 Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
- 3.3.2 Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 3.3.3 Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.3.3 При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
- 3.3.4 Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории
- 3.4 Собственник имеет право:**
- 3.4.1 Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории Московской области норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 3.4.2 Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.
- 3.4.3 Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 3.4.4 Контролировать выполнение УК ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.4.5 В соответствии с действующим законодательством иметь право на установленные льготы по оплате жилья и коммунальных услуг. Льготы предоставляются по заявлению, т.е. с момента предъявления удостоверяющих документов на право пользования конкретной льготой.
- 3.5 Собственнику запрещается:**
- 3.5.1 Переоборудовать внутренние инженерные сети без разрешения УК;
- 3.5.2 Устанавливать и подключать электронагревательные приборы небытового назначения для обогрева жилых помещений и использовать электробытовые приборы и машины, не имеющие технических паспортов не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации;
- 3.5.3 Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив из системы приборов отопления и использовать теплоноситель для устройства теплых полов);
- 3.5.4 Нарушать имеющиеся технические схемы установки приборов учета.
- 3.5.5 Производить установку запорной арматуры в местах, влияющих на работу общих трубопроводов горячего, холодного водоснабжения и отопления.



#### 4 ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1 Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома, устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.
- 4.2 Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными (квартирными) приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии квартирных приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления.
- 4.3 Показания по счетчикам холодной и горячей воды должны предоставляться в расчетный отдел УК (через почтовые ящики для коммунальных услуг, установленные в каждом подъезде) не позднее 25-го числа текущего месяца.
- 4.4 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденными органами местного самоуправления. УК обязан информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата. Изменение платы за предоставляемые услуги производится Постановлением Главы города в соответствии с реализацией Программы реформы жилищно-коммунального хозяйства.
- 4.5 Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу УК не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.6 Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.7 Расчетный период для оплаты услуг устанавливается равным календарному месяцу.
- 4.8 Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
- 4.9 При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 4.10 Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника.
  - 4.10.1 Решение принимается с учетом предложений УК, предписаний уполномоченных органов муниципальной власти города.
  - 4.10.2 Решение определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.
- 4.11 Услуги УК, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

#### 5 ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 5.1 Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
- 5.2 Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 5.3 Настоящий Договор заключается с собственником или лицом, уполномоченным представлять интересы собственника, либо, в случае неявки собственника в офис УК на заключение договора после вручения ему письменного уведомления, путем направления Собственнику экземпляра Договора. В случае не представления УК подписанного экземпляра договора, либо письменного аргументированного отказа от подписания в течение 10 дней с момента получения, договор считается заключенным, если Собственник начал пользоваться водой, электричеством или иными услугами, предоставляемыми на основании настоящего Договора.
- 5.4 Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются по согласию Сторон или в судебном порядке.
- 5.5 По всем вопросам, непредусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
- 5.6 В связи со спецификой работы по обслуживанию Многоквартирного дома, расторжение данного Договора возможно только в случае соответствующего решения УК, либо не менее 50% Собственников помещений Многоквартирного дома. В любом случае, расторжение данного Договора возможно только после документального оформления соответствующего решения более чем 50% Собственников Многоквартирного дома и получения письменного согласия другой организации принять на обслуживание данный Многоквартирный дом.
- 5.7 Обязательным условием для расторжения настоящего Договора является отсутствие или погашение существующей задолженности Собственника перед УК за оказанные жилищно-коммунальные и прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором.

6 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

- 6.1 Настоящий Договор заключается с собственником или лицом, уполномоченным представлять интересы собственника, либо, в случае неявки собственника в офис УК на заключение договора после вручения ему письменного уведомления, путем направления Собственнику экземпляра Договора. В случае не представления УК подписанного экземпляра договора, либо письменного аргументированного отказа от подписания в течение 10 дней с момента получения, договор считается заключенным, если Собственник начал пользоваться водой, электричеством или иными услугами, предоставляемыми на основании настоящего Договора
- 6.2 Настоящий Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в Многоквартирном доме при предоставлении подтверждающих документов и погашении существующей на момент расторжения договора задолженности.

7 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 7.1 Договор вступает в силу с 01 января 2009 г..
- 7.2 Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.
- 7.3 Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 5 и 6 разделе.
- 7.4 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
- 7.5 Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны Сторонами.
- 7.6 Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу. Собственнику предоставлен экземпляр Соглашения, подписанный директором ООО «Управления и эксплуатации объектов», с одной стороны, и Собственником помещения, с другой стороны.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ :

ООО «Управления и эксплуатации объектов»,  
141195. МО. г.Фрязино, пр-д Павла Блинова, д.6.  
ИНН 5052015920 / КПП 505201001  
Р/счет 40702810406000141657 в Щелковский филиал Банка "Возрождение" (ОАО)  
С.БИК 044525181. К/счет 30101810900000000181

Директор  Савенков С.И.  
МП

« \_\_\_\_\_ » 2009г.

СОБСТВЕННИК жилого (нежилого) помещения № 263

Ляпин Дмитрий Викторович

ФИО собственника

Паспорт: серия 4504 номер 432451

Выдан: « 15 » 12 2008

ОВД "Кунцево" города Москва


Кем выдан паспорт

МО, Наусград Фрязино, пр-д П. Блинова, 6-263

Место постоянной регистрации (прописка)

Свидетельства о государственной регистрации права:

Серия 50 номер 405558 от « 10 » апрель 2007 г.

  
подпись Собственника

« \_\_\_\_\_ » 2009г.