

**ДОГОВОР № 01**  
**управления и эксплуатации многоквартирным домом**  
**(между управляющей компанией и собственником помещения),**  
**расположенным по адресу: МО, г. Фрязино, пр-д Павла Блинова, д.8**

г. Фрязино

"27" октября 2009г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управления и эксплуатации объектов», Управляющая компания, именуемая в дальнейшем "УК", в лице директора Резчиковой А.Н., действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений (квартир) №№ 1-119 пр-д Павла Блинова, д8 Именуемые в дальнейшем "Собственники", действующий от своего имени, и на основании Свидетельств о государственной регистрации права, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 1.1 Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме, по адресу:  
**МО, г. Фрязино, пр-д Павла Блинова, д8**  
Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.
- 1.2 Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади всех помещений.
- 1.3 **УК** - организация, уполномоченная Решением Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.
- 1.4 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.
- 1.5 В отношениях с Исполнителями **УК** действует от своего имени и за счет Собственника.
- 1.6 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.
- 1.7 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.
- 1.8 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.
- 1.9 Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.
- 1.10 Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.
- 1.11 Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению и энергоснабжению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.
- 1.12 Потребитель - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.
- 1.13 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 **техническому обслуживанию и содержанию, управлению общим имуществом, предоставлению 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, установленный Сторонами на 2010г., соответствует перечню, утвержденному Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №203.
- 2.3 Тарифные ставки, перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, может быть изменен УК в соответствии с изменениями действующего законодательства и/или на основании Решения Общего собрания собственников.
- 2.4 Цель настоящего Договора - бесперебойное предоставление Собственникам коммунальных услуг, управление многоквартирным домом, 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 27 октября 2009г:
  - 3.1.1.1 обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
  - 3.1.1.2 обеспечивать бесперебойное предоставление Собственникам коммунальных услуг .
  - 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 Собственникам жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственников и членов их семей, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находятся принадлежащее Собственникам помещения, 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 Собственникам содействие в решении следующих вопросов:
  - 3.1.4.1 оформлении документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности Собственников 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;
- 3.1.5 Своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций на коммунальные услуги
- 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 следующего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.
- 3.1.8 Отчет считается утвержденным Собственниками, если в течение 30 календарных дней после его представления в УК не поступили возражения, сформулированные на общем собрании Собственников помещений.

### 3.2 УК имеет право:

- 3.2.1 Принимать от Собственников плату за жилищно-коммунальные услуги.
- 3.2.2 В случае невнесения Собственником платы в течение срока, предусмотренного законодательством, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроснабжения

- в порядке, установленном действующим законодательством.
- 3.2.3 По согласованию с Собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственников, поставив последних 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 Собственников 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 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 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 Нести расходы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества, на оказание услуг по управлению в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого фонда.
- 3.3.3 Ежемесячно до 25 числа текущего месяца подавать сведения по показаниям индивидуальных приборов учета горячего и холодного водоснабжения. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.3.4 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.
- 3.3.5 Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории
- 3.4 Собственники имеют право:**
- 3.4.1 Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 3.4.2 Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения, 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.
- 3.5 Собственникам запрещается:**
- 3.5.1 Переоборудовать внутренние инженерные сети без разрешения УК;
- 3.5.2 Устанавливать и подключать электронагревательные приборы бытового 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 (наем), 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 устанавливается ежегодно с учетом тарифов ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций.
- 4.3 Размер платы по статье РиСЖ (ремонт и содержание жилого фонда) устанавливается ежегодно с учетом предложений УК на основании ежегодной предварительной сметы, представляемой в рамках отчета УК в соответствии с п.3.1.7 Договора. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги устанавливается ежегодно с учетом тарифов ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций и предложений УК на основании ежегодной предварительной сметы.
- 4.4 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.

- 4.5 Тарифные ставки по статьям жилищно-коммунальных услуг устанавливаются ежегодно в рамках Дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью Договора.
- 4.6 Расчетный период для оплаты услуг устанавливается равным календарному месяцу.
- 4.7 Ежегодно в течение первого квартала следующего года собственникам предоставляется перерасчет по коммунальным услугам за истекший год, исходя из фактического объема и стоимости предоставленных коммунальных услуг, на основании подтверждающих документов.
- 4.8 Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.
- 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 Собственников.
- 4.10.1 Решение принимается с учетом предложений УК, предписаний уполномоченных органов государственной 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.

## 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 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 6.1 Договор вступает в силу с 27 октября 2009 г..
- 6.2 Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.
- 6.3 Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 5 разделе.
- 6.4 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.
- 6.5 Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны Сторонами.
- 6.6 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.