

**ДОГОВОР**  
управления многоквартирным домом

г. Брянск

21 « 11 » 2014г.

Управляющая организация ООО «АртТЕХ», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Кулешова Александра Петровича, действующего на основании Устава, и с другой стороны Уполномоченный представитель собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Брянск, ул. Орловская, дом № 42, в лице Мазурков Вера Сергеевна, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от имени собственников в соответствии с решением общего собрания собственников квартир (помещений) от 21 « 11 » 2014г., заключили настоящий Договор.

Целью настоящего договора является оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ высокого качества по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1.2. Состав общего имущества дома № 42 по ул. Орловская г. Брянска, в отношении которого будет осуществляться управление: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения; крыши; ограждающие несущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом; внутридомовые инженерные системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, состоящие из стояков и разводки; внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, аппаратуры защиты, контроля и управления, приборов учета мест общего пользования, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений мест общего пользования, пассажирских лифтов многоквартирного дома, сетей от границы зоны ответственности.

1.3. «Управляющая компания» принимает на себя обязательства по техническому обслуживанию, надлежащему содержанию и ремонту инженерных систем и оборудования общего имущества многоквартирного жилого дома и предоставления коммунальных услуг согласно постановлений:

- Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

-Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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"

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме включает:

1.4.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

1.4.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

1.4.3. 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 лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

1.4.4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

1.4.5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

1.4.6. Вывоз твердых бытовых отходов.

1.5. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая компания:

1.5.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора).

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

- а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
- б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;
- в) регулировка смывного бочка с устранением утечки воды;
- г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;
- д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших по вине Собственника;
- е) промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры (в том числе полотенцесушителей) с их заменой;
- ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших по вине Собственника;
- з) ремонт электропроводки в помещении Собственника;
- и) вывоз крупногабаритного, строительного мусора.

- 1.6. Капитальный и текущий ремонт общего имущества производится по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.
- 1.7. Управляющая компания при производстве планового осмотра общего имущества многоквартирного дома, проводимого в соответствии с утвержденным графиком, составляет соответствующий акт, в котором отражается необходимый перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 1.8. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества включает в себя: частичный ремонт кровли; частичный ремонт межпанельных швов; частичный ремонт отмостки; косметический ремонт подъездов; частичный ремонт элементов благоустройства (малые формы, ограждения, фасады, подъездные козырьки); замена и ремонт окон в местах общего пользования и подъездных дверей; частичная замена стояков, разводки холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Управляющая компания обязуется:

- 2.1.1. Предоставлять «Собственнику» жилищные услуги, соответствующие по качеству требованиям нормативов и стандартов, санитарным правилам и нормам, согласно действующего законодательства.
- 2.1.2. Осуществлять начисление платы за жилищные и коммунальные услуги и направлять «Собственнику» квитанции на оплату предоставляемых услуг не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Своевременно выставлять в адрес Собственников платежные документы на внесение платы за содержание общего имущества, предоставления коммунальных услуг.
- 2.1.3. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово- хозяйственной деятельности.
- 2.1.4. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.
- 2.1.5. Своевременно информировать Собственников через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях предоставления коммунальных услуг.
- 2.1.6. Заключать договоры на техническое обслуживание, санитарное содержание и ремонт многоквартирного дома, договоры с ресурсоснабжающими организациями и другие необходимые договоры, связанные с эксплуатацией, ремонтом принятого в управление многоквартирного дома, осуществлять контроль за их выполнением.
- 2.1.7. Своевременно ставить в известность «Собственника» об изменении ставок оплаты за жилое помещение, содержание и текущий ремонт, а также об изменении тарифов на коммунальные услуги.
- 2.1.8. Осуществлять контроль за соблюдением «Собственником» обязательств по использованию жилого помещения и по платежам.
- 2.1.9. Принимать и выполнять заявки на оказание услуг.
- 2.1.10. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.

### 2.2. Управляющая компания имеет право:

- 2.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.
- 2.2.2. В случае невнесения собственником платы за жилищно-коммунальные услуги в течение 3 месяцев производить отключение занимаемых помещений от подачи водоснабжения, электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством, а также обращаться с иском в суд о принудительном взыскании суммы долга.
- 2.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Проводить выбор подрядных и специализированных организаций для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.
- 2.2.4. По согласованию с «Собственником» производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении «Собственника», поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
- 2.2.5. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственников в случаях:
- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, газоснабжение, а также водоотведение;
  - б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.
- 2.2.6. Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг, указанных в предупреждении, через 1 месяц после письменного предупреждения (претензии) Собственника с предварительным (за 3 суток) письменным извещением в случае несвоевременной или неполной оплаты Собственником коммунальных услуг за шесть и более расчетных периодов подряд (до ликвидации задолженности);
- 2.2.7. Требовать обеспечения допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Собственниками время работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водо-, электроснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 2.2.8. Предупреждать «Собственника» о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилых помещений не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей. Принимать меры административного взыскания (выдавать предписания, предупреждения, готовить документы для административных комиссий, созданных при администрациях района).
- Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию, многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.
- ### 2.3. Собственник обязуется:
- 2.3.1. Обеспечивать сохранность и поддерживать занимаемое 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.

2.3.2. 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.

2.3.3. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным,

2.3.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением,
- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них «Управляющей компании» или в соответствующую аварийную службу;
- бережно относиться к жилому дому, к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 06.00;
- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;
- производить за свой счет текущий ремонт занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в квартире.

2.3.5. Уведомлять «Управляющую компанию» об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о совершенных сделках с жилым помещением (купля- продажа, обмен, дарение и т.п.)

2.3.6. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение представителя «Управляющей компании» для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, для выполнения необходимых ремонт работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, систем вентиляционных каналов, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении и проходящих через него, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба, либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи холодной воды, электроэнергии в случае неоплаты потребителем жилищных и коммунальных услуг в течение 3 месяцев.

2.3.7. Ознакомить всех совместно проживающих с ним совершеннолетних членов своей семьи с условиями настоящего договора.

#### 2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

2.4.2. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим договором.

2.4.3. 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 в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

2.4.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией её обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

### 3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание общего имущества, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

3.2. Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, техническому обслуживанию лифта, вывозу ТБО.

Плата за коммунальные услуги для собственника включает в себя плату за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение.

3.3. Размер платы за услуги, оказываемые Управляющей компанией определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными и утвержденными комитетом государственного регулирования тарифов Брянской области.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными комитетом государственного регулирования тарифов Брянской области.

3.5. Не использование 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.

3.6. 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. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

- 4.1. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен по соглашению сторон.
- 4.2. Договор может быть изменен по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством.
- 4.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

#### 5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор может быть расторгнут:

- 5.1.1. Договор в одностороннем порядке по инициативе общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае не соблюдения Управляющей компании своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 (два) месяца.
- 5.1.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 (два) месяца,
- 5.1.3. По соглашению сторон;
- 5.1.4. В случае ликвидации Управляющей компании, если не определен его правопреемник.
- 5.1.5. После расторжения Договора техническая документация передается вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья.

#### 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

- 6.1. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе, для тех родственников, которые не участвовали в голосовании.
- 6.2. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 6.3. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.
- 6.4. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится в управляющей компании ООО «АртТЕХ», а второй выдается под роспись уполномоченному лицу Мазурьба Вера Федоровна.
- 6.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью
- 6.6. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
- 6.7. Договор заключен на срок 5 лет. В случае если ни одна из сторон не намерения расторгнуть его (договор) то договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.
- 6.8. Договор, может быть, расторгнут в порядке, установленном в 5 разделе настоящего договора.
- 6.9. При отсутствии решения общего собрания собственников многоквартирного дома 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. ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «АртТЕХ»

Адрес, телефон: 241022 г. Брянск, ул. Академика Королева, д.1. кв4, тел. 62-14-17.

ИНН: 3245512361 КПП: 325701001 Банк: Ф-л ГПБ (ОАО) в г. Туле

Расчетный счет: 40702810600047104835 Кор.счет: 30101810700000000716 БИК: 047003716

Кулешов А.П.

Уполномоченный представитель собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома № 42 по ул.

Горького г. Брянска. ФИО Мазурьба Вера Федоровна

г. Брянск, ул. Горького, д. № 42, кв. 40

Подпись Мазурьба Вера Федоровна Дата «21» «11» 2014г.

Настоящий договор одобрен общим собранием собственников жилого дома № 42 по ул. Горького, г. Брянска, (протокол № 2 от «11» «11» 2014 года)