

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

гп Нижний Одес

«01» августа 2011г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Шершневой Екатерины Геннадьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Молотков Владимир Петрович  
паспорт: серия 27 Н № 520757, выданный 11.04.2008 УМВД РОССИИ РК СОСНОГ,  
зарегистрированный(ая) по адресу: г.п. Н-Одес ул. Пионерская д. 8 кв. 3,  
являющийся(аяся) собственником помещения: жилого/не жилого многоквартирного дома № 8 по ул. Пионерская 2 в п. Нижний Одес (далее также Дом) действующего на основании

именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Управляющая организация обязуется в течение срока действия настоящего договора за плату обеспечить оказание услуг и выполнение работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: РК, Сосногорский район, п.г.т. Нижний Одес, ул. Пионерская д. 8, общей площадью 5912,1 кв. м, и осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. В состав общего имущества Дома входят: помещения общего пользования в Доме, межквартирные лестничные площадки, лестницы, общие коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы (технические подвалы), помещения в которых расположены инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование, крыша (кровля), ограждающие несущие и ненесущие конструкции 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 Дом с элементами озеленения и благоустройства придомовой территории, а также иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке и иные элементы, отнесенные действующим законодательством к общему имуществу (далее — общее имущество дома).

Полный состав, характеристики и состояние общего имущества дома описываются в Акте технического состояния многоквартирного дома, либо в Техническом паспорте дома, который составляется Управляющей организацией в течение одного календарного года с момента заключения настоящего договора на основании строительной, технической и иной документации на дом, а также путем проведения осмотров самого дома. Для этого Управляющая организация вправе запрашивать и получать всю необходимую документацию и информацию в органах технической инвентаризации, жилищных, строительных и иных компетентных органах местного самоуправления и государственной власти, а также иных органах и организациях имеющих такую информацию и документацию.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется в целях создания и обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в таком доме, обеспечения сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома и решения вопросов пользования общим имуществом.

1.4. Управление многоквартирным домом по настоящему договору осуществляется в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме (Приложение № 1 к настоящему договору), в пределах установленных и определенных в соответствии с настоящим договором объемов денежных средств в счет оплаты услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома. Настоящий договор не затрагивает и не регулирует вопросы проведения капитального ремонта Дома, а также предоставления коммунальных услуг Собственнику, настоящие вопросы и отношения регулируются на основании дополнительных договоров.

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Обеспечивать и осуществлять в пределах фактического финансирования качественное предоставление Собственнику услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме.

2.1.2. Решать вопросы использования и предоставления в пользование общего имущества дома, с привлечением доходов, полученных в результате предоставления общего имущества, на целевые нужды Дома.

2.1.3. В рамках ведения управления Домом, исходя из объема финансирования работ и услуг собственниками Дома по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома, обеспечивать:

- ежемесячное начисление и сбор платежей с собственников Дома за управление, содержание и ремонт общего имущества Дома;

- контроль за соблюдением собственниками жилых и нежилых помещений Дома своих обязательств, в том числе по использованию помещений и своевременным внесением платежей, выдачу письменных напоминаний и взыскание задолженности с собственников помещений Дома, имеющих задолженность к оплате работ и услуг по настоящему договору в судебном порядке;

- ведение бухгалтерской, финансовой и статистической отчетности на Дом, а также технической документации (техническая инвентаризация принадлежащих собственнику помещений проводится Собственником самостоятельно за свой счет);



- определение точек раздела границ эксплуатационной ответственности инженерных сетей Дома и поставщиков коммунальных услуг;
  - аварийно-диспетчерское обслуживание Дома;
  - проверку состояния подвальных и чердачных помещений;
  - определение необходимости дератизации и дезинфекции;
  - подготовка документов на ведение регистрационного учета граждан, выдачу справок для проживающих по месту требования, справок о размере занимаемых помещений и т.п.;
  - представление интересов Собственника во всех инстанциях, в организациях и учреждениях по вопросам, связанным с управлением Домом, содержанием и ремонтом общего имущества Дома.
- 2.1.4. Систематически проводить технические осмотры Дома, общего имущества Дома, придомовой территории, объектов благоустройства и озеленения, вести и корректировать Акт технического состояния многоквартирного дома (либо Технический паспорт) и иную техническую документацию, в части показателей отражающих состояние Дома в соответствии с результатами осмотров.
- 2.1.5. Разрабатывать и реализовывать перспективные (на срок действия договора) и текущие планы управления в соответствии с установленными настоящим договором целями.
- 2.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы, поступающие от граждан, проживающих в Доме и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.
- 2.1.7. По мере необходимости подготавливать и представлять Собственнику предложения по проведению капитального ремонта многоквартирного дома с предварительной сметой необходимых работ.
- 2.1.8. Осуществлять исполнение других обязанностей, вытекающих из настоящего договора.

## *2.2. Управляющая организация имеет право:*

- 2.2.1. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений в Доме и придомовой территории, требовать от Собственника соблюдения им и (или) гражданами, проживающими в принадлежащей ему квартире, Правил пользования жилыми помещениями, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, правил содержания жилых домов и придомовых территорий, а также иных обязательных для собственников и пользователей жилых домов санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и иных требований, в случае выявления нарушений принимать меры в рамках действующего законодательства.
- 2.2.2. В целях оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору привлекать подрядные организации.
- 2.2.3. Ограничить или приостановить представление услуг и выполнение работ по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы предоставляемых услуг и выполняемых работ с учетом уровня платежей собственников Дома.
- В случае невнесения Собственником платы за жилищные услуги Управляющая организация вправе принять меры по прекращению или ограничению предоставления Собственнику и (или) гражданам, проживающим в его квартире услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 2.2.4. В целях исполнения настоящего договора на весь срок его действия использовать, распространять и иным образом обрабатывать (в том числе размещать на информационных стендах перед домами и публиковать в средствах массовой информации) следующие данные Собственника: фамилия, имя, отчество, адрес, сведения о размере задолженности и (или) переплаты за оказанные услуги по управлению, содержанию и ремонту, коммунальные услуги и иные связанные с настоящими услугами и работами. Целью использования данных связана со стимулированием своевременной оплаты оказанных собственнику услуг, погашения имеющейся задолженности, а также выделения и подчеркивания лиц своевременно и добросовестно исполняющих обязанности по оплате.
- 2.2.5. Управляющая организация вправе ограничить или приостановить выполнение работ и оказание услуг по настоящему договору через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) собственника в случае не внесения им платы за соответствующие услуги более 6 месяцев.
- 2.2.6. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в помещении принадлежащем Собственнику) при отсутствии Собственника помещения и членов его семьи более трех суток, а также ключей от помещений, вскрывать помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организаций по обслуживанию жилищного фонда с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения и имущества в нем.

## *2.3. Собственник имеет право:*

- 2.3.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащей ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, которые установлены действующим законодательством, в том числе предоставлять помещение или его часть во владение и (или) в пользование на любом законном основании иным лицам с обязательным уведомлением об этом Управляющей организации. В случае ненадлежащего уведомления или его отсутствия ответственность за соблюдение правил пользования помещением возлагается на Собственника.
- 2.3.2. Требовать от Управляющей организации обеспечения качественного и своевременного оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору при условии внесения причитающихся платежей в порядке и сроки, установленные настоящим договором.
- 2.3.3. Подавать Управляющей организации свои предложения и замечания по поводу качества, объемов и режима предоставления услуг и выполнения работ, требовать в установленном порядке от Управляющей организации снижения платежей в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением услуг, исходя из положений настоящего договора и действующих нормативных актов.



- 2.3.4. Ставить вопрос на общем собрании собственников Дома о досрочном расторжении настоящего договора.
- 2.3.5. Пользоваться мерами социальной поддержки по оплате работ и услуг по настоящему договору в порядке и на условиях, предусмотренных соответствующими нормативными актами, при предоставлении документов, свидетельствующих о праве на получение мер социальной поддержки по оплате таких работ и услуг.

*2.4. Собственник обязан:*

- 2.4.1. Нести обязанность по содержанию принадлежащего ему помещения, нести расходы по проведению текущего и капитального ремонта такого помещения, в том числе, по согласованию с Управляющей организацией производить ремонт разводки инженерных сетей и внутриквартирного сантехнического оборудования, радиаторов, производить устранение повреждений помещения.
- 2.4.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей и иных собственников помещений настоящего многоквартирного дома, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также иные обязательные для собственников и пользователей жилых домов санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и иные требования.
- 2.4.3. Нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы по настоящему договору.
- 2.4.4. Бережно относиться к общему имуществу Дома, пользоваться принадлежащим ему помещением и общим имуществом Дома в соответствии с их целевым назначением.
- 2.4.5. Своевременно и в полном объеме производить оплату услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту Дома, исходя из объема и перечня выполняемых работ и оказываемых услуг.
- 2.4.6. Информировать Управляющую организацию по телефону **22-333** о неисправностях в инженерных, внутриквартирных коммуникациях, и коммуникациях Дома, приборов учета, сантехнического оборудования, конструктивных элементов и о других факторах, влияющих на нормальную жизнедеятельность Дома, на размер оплаты услуг и исполнение функций управления Домом, немедленно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.
- 2.4.7. Допускать в принадлежащее ему помещение специалистов для устранения аварий, проведения технического осмотра внутриквартирных коммуникаций и сантехнического оборудования, составления акта обследования помещения, обеспечивать свободный доступ к ремонтируемым (заменяемым) коммуникациям и оборудованию.
- 2.4.8. Своевременно подготавливать принадлежащее ему помещение к эксплуатации в зимних условиях.
- 2.4.9. Не допускать к ремонту инженерных сетей и оборудования Дома и помещения посторонних лиц без согласования с Управляющей организацией.
- 2.4.10. Не допускать загрязнения домашними животными мест общего пользования Дома. Загрязнения указанных мест немедленно должны устраняться владельцами животных.
- 2.4.11. Не допускать выполнения в помещении работ или совершения иных действий, приводящих к его порче, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

*2.5. Собственнику запрещается:*

- 2.5.1. Производить перепланировку, переоборудование принадлежащего ему помещения без предварительного разрешения, получаемого в установленном порядке.
- 2.5.2. Находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без разрешения Управляющей организации, кроме случаев оперативного решения вопросов аварийных ситуаций.
- 2.5.3. Без письменного разрешения Управляющей организации производить переоборудование, расширение и прокладку инженерных сетей и оборудования, прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования.

### **3. Размер и порядок внесения платы за услуги и работы по настоящему договору**

- 3.1. Плата за управление многоквартирным домом (плата за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору) для Собственника включает в себя плату за услуги по управлению многоквартирным Домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном Доме.
- 3.2. Размер платы за управление многоквартирным домом по настоящему договору устанавливается:  
- в размере, согласно перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1), обеспечивающем содержание общего имущества в Доме в соответствии с требованиями действующих норм и правил.
- 3.3. На момент заключения настоящего договора устанавливается тариф в размере **21,62** рубля за один кв. метр общей площади помещения.
- Общая площадь помещения определяется как сумма площадей всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в помещении (кухня, ванная комната, душевая, туалет, передние и внутриквартирные коридоры, кладовые, хозяйственные встроенные шкафы), за исключением неотапливаемых балконов, лоджий.



Изменение тарифа подлежит ежегодному индексированию исходя из уровня потребительских цен на товары и услуги, указанные в настоящем договоре, индексацию проводит управляющей организацией с последующим уведомлением собственников общего имущества многоквартирного дома.

3.4. Изменение размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.5. Порядок внесения платы за работы и услуги по настоящему договору.

3.5.1. Ежемесячно, в срок до 1-го числа месяца следующего за истекшим месяцем (в котором были оказаны услуги), управляющая организация направляет Собственнику извещение (счет-квитанцию) с указанием суммы оплаты.

3.5.2. Собственник обязан оплатить сумму, указанную в извещении (счет-квитанции) в срок до 10-го числа месяца, следующего за прошедшим (в котором были оказаны соответствующие услуги и выполнены соответствующие работы).

3.5.3. Прием платежей производится путем наличных и безналичных платежей в кассах Управляющей организации по адресам:

- пгт. Нижний Одес, ул. Ленина д.14, торговый центр «Европа»;
- пгт. Нижний Одес, ул. Транспортная д.9, здание управления ООО «Теплосервис».

#### 4. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по управлению Домом

4.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по управлению Домом осуществляет Собственник и (или) выбранный на общем собрании собственников доверенное лицо, действующее от лица собственников многоквартирного дома.

4.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала года, следующим за отчетным представляет общему собранию собственников Дома отчет о своей деятельности по настоящему договору.

4.3. Отчет о деятельности Управляющей организации в рамках настоящего договора должен содержать информацию о совершенных Управляющей организацией действиях по исполнению настоящего договора.

4.4. Отчет предоставляется уполномоченным лицом Управляющей организации общему собранию собственников Дома, либо направлением отчета каждому собственнику, либо опубликованием отчета в средствах массовой информации.

#### 5. Ответственность сторон.

5.1. При просрочке внесения либо неполном внесении платы за работы и услуги по настоящему договору Собственник выплачивает Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного настоящим договором срока оплаты, по день фактического расчета включительно.

5.2. В случае необеспечения доступа к инженерным сетям в установленном порядке согласования самостоятельно произведет возмещение материальной ответственности, в том числе материальную, за все наступившие в результате этого неблагоприятные последствия.

5.3. В случае если Собственник без полученного в установленном порядке согласования самостоятельно произведет установку систем внутриквартирных коммуникаций и сантехнического оборудования, Управляющая организация освобождается от ответственности за его эксплуатацию, устранение аварийных ситуаций и возмещения ущерба третьим лицам.

5.4. При повреждении строительных конструкций, сетей и инженерного оборудования, общих для всего здания, по вине Собственника и лиц, проживающих в Квартире, Собственник несет расходы по выполнению ремонтно-восстановительных работ.

5.5. Собственник несет ответственность в соответствии с настоящим договором перед Управляющей организацией и третьими лицами за действия граждан, не зарегистрированных, но проживающих в Квартире.

5.6. Управляющая организация не несет ответственность за вред, причиненный Собственнику по вине третьих лиц.

5.8. Управляющая организация не несет ответственности за неисполнение работ и неоказание услуг вследствие несвоевременного выполнения Собственником, либо Собственниками Дома своих обязательств по настоящему договору, в том числе, в части оплаты услуг и работ по настоящему договору.

#### 6. Срок действия настоящего договора, порядок изменения и расторжения

6.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» августа 2011г. и действует до «01» августа 2012г.

6.2. При отсутствии решения общего собрания собственников Дома или уведомления управляющей организации о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора, договор считается продленным на тот же последующий срок и на тех же условиях, но не более пяти лет.

6.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

6.4. При досрочном расторжении настоящего договора в связи с принятием на общем собрании собственников Дома решения об изменении способа управления Домом, Собственник солидарно с остальными собственниками Дома обязан возместить Управляющей организации убытки, связанные с расторжением настоящего договора.

## 7. Прочие условия

7.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных настоящим договором работ и услуг и не входящих в состав работ и услуг, выполняемых за счет платы по настоящему договору, а также возникшие по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями и т.п., произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственником дополнительно.

7.2. В случае возникновения аварий и неисправностей внутриквартирного инженерного оборудования их причины устанавливаются комиссионно, по возможности в присутствии Собственника, членов его семьи, других лиц, проживающих в помещении, с участием представителей Управляющей организации и оформляются актом.

7.3. Во всем остальном, что осталось неурегулированным в настоящем договоре стороны руководствуются действующим законодательством РФ, РК, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МР «Сосногорск» и ГП «Нижний Одес».

7.4. Собственник дает согласие на использование данных, перечисленных в п. 2.2.4. для целей и способами, указанными в настоящем пункте, а также иных целей связанных с исполнением настоящего договора.

7.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7.6. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение № 1 - перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

## 8. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая компания:

ООО «Жилсервис»

Адрес: 169323, РК, Сосногорский р-он, Городское поселение «Нижний Одес», ул. Ленина, 16, кв.47

ИНН: 1108017925

КПП: 110801001

Код ОКПО: 81044261

Код ОГРН: 1081108000148

Телефон: 8 (2149) 2-06-03

Р/с: 407 028 108 281 900 063 47

БИК: 048 702 640

К/с: 301 018 104 000 000 006 40

Банк: Коми ОСБ 8617 г. Сыктывкар

Директор

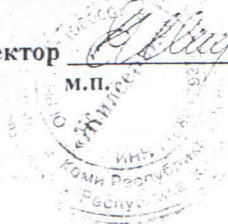
м.п.

Е.Г. Шершнева

*Протокол Р. Шершнева*  
*Томас Кот*  
*сб. 60 x 44-11-19/001/2011-341*  
*от 26.04.2011*  
Тел.: 20-2-3,9

Подпись:

*А.М. Смирнов*





Приложение № 4 к договору управления  
многоквартирным домом № 8 по ул.  
Пионерская в пгт. Нижний Одес,  
Сосногорского района Республики Коми

пгт. Нижний Одес ул. Пионерская д. 8



Утверждаю:  
Руководитель администрации гп. "Нижний Одес"

Г.А. Сергеева

Размер платы работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пгт. Нижний Одес, Сосногорского района Республики Коми с 01 января 2015 г.

№	Виды работ	Стоимость на 1 кв.м., руб. в месяц 2014 г.	Индекс роста	Стоимость на 1 кв.м., руб. в месяц 2015 г.
1	Обязательные работы в соответствии с ч. 1.2. ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации	21,79	108,00%	23,53
2	Дополнительные работы в соответствии с договором управления многоквартирным домом	2,12	108,00%	2,29
	Итого размер платы	23,91		25,82

Основание: Индексы потребительских цен в Республике Коми по данным Территориального органа по Республике Ком

Директор ООО "Жилсервис"

Е.Г. Шершнёва