

# ДОГОВОР

управления многоквартирным домом (между управляющей компанией и собственником помещения)

г. Ковров

« 24 » 12 2014 г.

ООО «ЖЭЦ-Управление», именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице юрисконсульта Кондрашовой Т.М., действующего на основании доверенности и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома), и собственник помещения, расположенного по адресу: г. Ковров, ул. Летняя, дом 21, квартира 54, площадью 50,5 кв.м.

Документ, подтверждающий право собственности: св.во о гос. регистрации права 33 АВ № 121884 от 31.12.2003г.,

ФИО Ершова Татьяна Владимировна, 12.03.1982 г.р., паспорт 1712 № 234901 выдан 25.10.2012 г. УВД г. Коврова, именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает функции по управлению его долей в общем имуществе дома, в части:

- организацию эксплуатации;
- все виды работ с нанимателями и арендаторами;
- представления интересов Собственника во всех инстанциях;
- заключения от имени и в интересах Собственника договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;
- принятия решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта жилого дома;
- контроль за качеством предоставленных услуг сторонними организациями;
- ведения технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации и расчетов.

1.2. Все услуги оказываются в пределах средств оплаченных собственниками многоквартирного жилого дома.

1.3. Экономическая ответственность Управляющего перед собственниками устанавливается в пределах собранных с собственников средств.

## 2. ПОРЯДОК ОКАЗАНИЯ УСЛУГ.

2.1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с **установленным общим собранием собственников размером платы и в пределах собранных средств** и включает в себя:

2.1.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов и дымоходов, систем отопления, водоснабжения, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии) в пределах установленных норм, согласно утвержденного плана работ и в пределах собранных средств.

2.1.2. Техническое обслуживание, санитарное содержание придомовой территории и текущий ремонт общего имущества дома, которые включают в себя:

- техническое обслуживание, включая диспетчерское и аварийное;
- осмотры;
- подготовка к сезонной эксплуатации;
- уборка придомовой территории;

2.2. Все работы выполняются в отношении общего имущества дома. К которым относятся:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания одного и более жилого и нежилого помещения этого многоквартирного дома;

- ограждающие несущие конструктивные элементы;
- ограждающие ненесущие конструктивные элементы; механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование, находящееся в

многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и нежилого помещения;

- лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы;
- стояки отопления, отведения от стояков;
- стояки холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения –отсекающая арматура (первый вентиль в квартире), система канализации – плоскость раструб

тройника на центральном стояке в квартире;

- система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно – распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов –отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО) ;

2.3. Работы по дератизации, дезинсекции и дезинфекции выполняются по коллективному заявлению Собственников дома и оплачиваются из средств текущего ремонта.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. - Приступать к исполнению настоящего Договора в срок, установленный п. 7.1 настоящего договора.

-отразить в акте приема многоквартирного дома на обслуживание (техническое состояние каждого из передаваемых объектов, придомовой территории, инженерного оборудования и сетей в границах эксплуатационной ответственности), и в случае досрочного расторжения договора передать дом в состоянии не ниже зафиксированного на момент передачи с учетом нормального износа. В случае отказа управляющей компании, ранее обслуживающей жилой дом, оформить акт приема – передачи новой управляющей компании, с уполномоченными представителями собственников жилого дома, составляет собственный акт приема и ответственность за дефекты, не устраненные предшествующей компанией, и по обязательствам, возникшим до передачи дома в управление ООО «ЖЭЦ-Управление» не несет.

**в пределах установленного размера оплаты и собранных средств :**

- обеспечивать санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, на уровне не ниже зафиксированного на момент передачи;

- 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;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений всех установленных обязательных платежей;

3.1.2. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонту, управлению многоквартирным домом **в пределах установленного размера оплаты и собранных средств.**

3.1.3. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов путем размещения сообщения о принятом собственниками и регулирующими органами решения на обратной стороне квитанции-извещении об оплате услуг.

3.1.4. При принятии решения Собственниками на Общем собрании помещений в многоквартирном доме вносит 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.

3.1.5. Управляющий ежегодно в соответствии со ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

### 3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт помещения.

3.2.2. Привлекать в установленном порядке специализированные организации (имеющие соответствующие лицензии) для выполнения работ по ремонту и эксплуатации инженерного оборудования и конструктивных элементов здания, содержанию мест общего пользования и придомовой территории, эксплуатации лифтов, дератизации и дезинфекции мест общего пользования.

3.2.3. Выступать стороной по агентским договорам в целях обеспечения Собственника услугами и работами, указанными в настоящем договоре, и перечислять поступившие от Собственника средства в оплату этих услуг и работ их поставщикам.

3.2.4. Осуществлять контроль за целевым использованием Собственником помещений и придомовой территории и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случае выявления нарушений.



### 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 в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативов потребления коммунальных услуг установленных местными органами самоуправления;

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права.

Представить Управляющей компании Договор купли – продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие Собственника или владельца.

3.3.3. Допускать в принадлежащие на праве собственности помещения должностных лиц и работников организаций, имеющих право проведения профилактических и ремонтных работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для контроля за показаниями приборов учета, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.4. Своевременно осуществлять проверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории города Коврова, в порядке, определенном Правительством РФ.

3.3.5. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей и конструктивных элементов без уведомления и согласования с Управляющей компанией.

3.3.6. 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 и коммунальные услуги не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.7. При внесении платы за содержание и ремонт помещения 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.

### 3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.4.2. Собственник имеет право получать информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ.

3.4.4. Собственник имеет право, в порядке установленном в договоре, через уполномоченное им лицо, определенное решением общего собрания, вносить предложения по улучшению управления многоквартирным домом, а так же контролировать исполнение обязанностей Управляющим по договору.

## 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

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

Плата за помещения для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) 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;

4.2. Плата за помещение вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

4.3. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение.

4.4. Решением общего собрания собственников утвержден размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Тариф изменяется не чаще одного раза в год и устанавливается с 01 ноября текущего года.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством

5.2. Собственник не обеспечивший доступ представителя управляющей или специализированной организации в жилое помещение для проведения профилактических осмотров и проведения ремонтных работ, предусмотренных настоящим договором, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие этих действий

5.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору, если это явилось действием обстоятельств неопределенной силы (форс-мажор)

## 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

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 несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 месяца либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению,

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его 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. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с **13.11.2014 г.**

7.2. Договор заключен на срок, определенный общим собранием собственников.

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 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.

## 8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник (и):

Ершова Татьяна Владимировна

Тел. 8-919-000-1988

Место работы: Безработная

Подпись \_\_\_\_\_



Управляющая компания:

ООО «ЖЭЦ-Управление» ИНН 3305061733

Адрес: г.Ковров, ул.З.Космодемьянской, 7/2 - 1

Владимирский филиал ОАО «Промсвязьбанк» г.Владимир

р/с 40702810780010850301 к/с 301018109000000000773

Представитель по доверенности Кондрашова Т.М.