

**Договор**  
управления многоквартирным домом

г. Ленск

«\_\_\_»\_\_\_\_\_2010 г.

**1. Общие положения**

**Общество с ограниченной ответственностью «Максим» (ООО «Максим»)**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Новрузова Магсада Мамед оглы, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственник (наниматель)** жилого помещения

\_\_\_\_\_,  
Именуемый в дальнейшем «Собственник» («Наниматель»), заключили настоящий договор об управлении многоквартирным домом по адресу: ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_ кв. № \_\_\_\_\_, (общей площадью \_\_\_\_\_).

Исполнитель и Собственник (Наниматель) в дальнейшем именуются «Стороны».

Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого помещения.

Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме.

**2. Цель Договора**

Целью настоящего Договора является обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества, в состав которого входит жилое помещение и предоставление Собственнику (Нанимателю) услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

**3. Предмет договора**

**3.1.** Собственник (Наниматель) передает, а Исполнитель принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

**3.1.1.** Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

**3.1.2.** Начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника (Нанимателя) за содержание, текущий и капитальный ремонт, жилищные и коммунальные услуги (водоотведение);

**3.1.3.** Проверку технического состояния общего имущества;

**3.1.4.** Организацию аварийно-диспетчерского обслуживания;

**3.1.5.** Подготовку экономических расчетов по планируемым и (или) услугам, касающихся содержания, текущего и капитального ремонта;

**3.1.6.** Принятие и хранение проектной, технической и иной документации на многоквартирный дом;

**3.1.7.** Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме – карт прописки, договоров найма, аренды;

**3.1.8.** Выдачу Собственнику (Нанимателю) справок и иных документов в пределах своих полномочий;

**3.1.9.** Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

**3.2.** Состав общего имущества в настоящем Договоре определен в соответствии с техническим паспортом на жилой дом.

**3.3.** Перечень работ и стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен в приложении 1 в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

**4. Права и обязанности сторон**

**4.1. Исполнитель обязуется:**

**4.1.1.** Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора;

**4.1.2.** Исполнять обязательства, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора в порядке, предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования Собственником (Нанимателем);

**4.1.3.** Совершать в пределах фактического финансирования необходимые действия для обеспечения содержания и ремонта общего имущества собственников жилого дома, в том числе обеспечить:

- а) техническое обслуживание дома в соответствии с перечнем работ по плановому и техническому обслуживанию;
  - б) круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом авария в ночное время только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время;
  - в) сбор и вывоз мусора, при этом не допускается загрузка в контейнеры крупногабаритного, строительного и промышленного мусора;
  - г) освещение мест общего пользования;
  - д) обслуживание водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей, вентиляционных каналов (при обеспечении необходимого доступа в помещения квартир), от кровли дома до границы эксплуатационной ответственности.
- е) Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников (Нанимателей) многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в пределах своих полномочий;

**4.1.4.** Информировать Собственника (Нанимателя) об изменении размеров установленных платежей, стоимости жилищных услуг путем размещения соответствующей информации на досках объявлений;

**4.1.5.** Исполнитель обеспечивает условия предоставления услуги, а также обеспечивает контроль за своевременностью и качеством предоставляемой услуги.

**4.2. Исполнитель вправе:**

**4.2.1.** Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора;

**4.2.2.** Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях;

**4.2.3.** Требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги (водоотведение), а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней);

**4.2.4.** Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (Нанимателем) время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Исполнителя (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий- в любое время;

**4.2.5.** В случае невнесения платы за жилое помещение в течении 3-х месяцев поручать Исполнителю соответствующего договора, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от подачи электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

**4.2.5.** Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором;

**4.2.6.** Принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных, коммунальных услуг (водоотведение).

**4.3. Собственник (Наниматель) обязуется:**

**4.3.1.** Передать Исполнителю полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные в п.3.1. настоящего Договора;

**4.3.2.** Своевременно вносить плату за содержание, текущий и капитальный ремонт, жилищные и коммунальные услуги (водоотведение) в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

**4.3.3.** Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

**4.3.4.** Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

**4.3.5.** Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

**4.3.6.** За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;

**4.3.7.** Немедленно сообщать Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;

**4.3.8.** Не передавать предусмотренные п.3.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

**4.3.9.** Ознакомить всех совместно использующих помещение граждан с условиями настоящего Договора;

**4.3.10.** Своевременно информировать Исполнителя в следующих случаях:

- 1) Изменение в составе семьи;
- 2) Изменений в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;
- 3) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- 4) изменений в технических характеристиках квартиры, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- 5) В иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищные услуги.

**4.4. Собственник (Наниматель) вправе:**

**4.4.1.** Требовать от Исполнителя исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.3.1. настоящего Договора;

**4.4.2.** Получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья, жилищные услуги надлежащего качества;

**4.4.3.** Получать от Исполнителя информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты;

**4.4.4.** Получать от Исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате жилья (лично или через своего представителя);

**4.4.5.** Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ и договором.

## **5. Размер и порядок оплаты услуг**

**5.1.** В состав платы за жилое помещение включаются:

- плата за содержание общего имущества, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- плата за жилищные услуги, включающая в себя плату за вывоз твердых бытовых отходов, электроснабжение мест общего пользования, техническое обслуживание, плату за найм жилого помещения, уборку придомовой территории.

**5.2.** – плата за коммунальные услуги, включающие плату за водоотведение.

**5.3.** Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников жилых помещений;

**5.4.** Вывоз строительного мусора, образованного Собственником (Нанимателем) при осуществлении ремонта и реконструкции принадлежащих им помещений, осуществляет Исполнитель за дополнительную плату, собираемую по тарифам специализированной организации по вывозу отходов, установленным для вывоза строительного мусора. Оплата производится Собственником (Нанимателем), выполняющим ремонт, а при невозможности определить принадлежность мусора, плата распределяется между всеми жильцами данного многоквартирного дома..

**5.5.** Плата за жилищные и коммунальные услуги (водоотведение) вносится не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата;

**5.6.** При неправильном начислении платежей Собственник (Наниматель) обязан срочно обратиться к Исполнителю;

**5.7.** Собственник (Наниматель) обязан оплатить оказанные ему жилищные и коммунальные услуги (водоотведение) через кассу ООО «Максим» или за свой счет через иную специализированную расчетную организацию на расчетный счет Исполнителя;

**5.8.** Собственник (Наниматель) несет расходы по капитальному и текущему ремонтам общего имущества жилого дома.

## **6. Ответственность сторон**

**6.1. Ответственность Исполнителя:**

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Исполнитель несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба в порядке, установленном действующим законодательством.

**6.2. Ответственность Собственника (Нанимателя):**

**6.2.1.** В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги (водоотведение) Собственник (Наниматель) уплачивает Исполнителю пени в размере, установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации (ст.155, п.14 «одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ» от суммы долга за каждый день просрочки платежа);

**6.2.2.** Собственник (Наниматель) несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации;

**6.2.3.** В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги (водоотведение), плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Исполнитель вправе взыскать с Собственника (Нанимателя) плату, не полученную по настоящему Договору.

**6.3. Условия освобождения от ответственности:**

**6.3.1.** Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным его исполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;

**6.3.2.** Исполнитель освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику (Нанимателю) из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником (Нанимателем) своих обязательств;

**6.3.3.** Исполнитель не несет ответственности по обязательствам третьих лиц;

**6.4.** Контроль за исполнением настоящего Договора осуществляется Собственником (Нанимателем) и органами власти в рамках действующего законодательства, в пределах своей компетенции.

## **7. Срок действия и расторжение Договора**

**7.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года.

**7.2.** Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ;

**7.3.** Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

**7.4.** В случае расторжения настоящего Договора Собственник (Наниматель) обязан компенсировать убытки Исполнителя по фактическим затратам, в т.ч. средства, направленные на инвестирование в общее имущество.

## **8. Прочие условия**

**8.1.** Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

**8.2.** В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

**8.3.** Приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

**8.4.** Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

**8.5.** Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Приложение 2. Перечень коммунальных и дополнительных услуг.

### 9. Особые условия

Настоящий Договор от имени нескольких Собственников (Нанимателей) одного жилого помещения имеет право по доверенности заключать один из собственников данного помещения.

При заключении договора Собственник (Наниматель) обязан предъявить Исполнителю:

- паспорт;
- документ, подтверждающий право собственности.

### 10. Реквизиты и адреса сторон

Исполнитель	Собственник (Наниматель)
<p><b>ООО «МАКСИМ»</b></p> <p>Адрес: 678145, г. Ленск Проспект Дружбы Народов, 28. Тел/факс 2-45-07</p> <p>р/с № 40702810006000000048 в АКБ «Алмазэргиэнбанк» ОАО г. Якутск корр./счет № 3010181030000000770 в ГРКЦ НБ РС (Я) ИНН/КПП 1435138944/141445001 БИК 049805770</p>	

Директор ООО «МАКСИМ»

\_\_\_\_\_ М.М. Новрузов

Собственник

\_\_\_\_\_

Перечень работ и стоимость услуг  
по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов

1. Техническое обслуживание

№ п/п	Вид работ	Периодичность выполнения работ
1	Ремонт аварийных участков системы центрального отопления общего пользования	По мере необходимости
2	Осмотр системы центрального отопления внутриквартирных устройств (проверка состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры)	2 раза в год
3	Проведение технических осмотров систем холодного и горячего водоснабжения и канализации	1 раз в год
4	Замена разбитых стекол окон и дверей в МОП	1 раз в год
5	Ремонт и укрепление входных дверей в МОП	1 раз в год
6	Технический осмотр и прочистка вентиляционных каналов	1 раз в год
7	Очистка кровли от снега, скалывание сосулек при толщине снега до 40 см	1 раз в год
8	Ремонт кровли	До 2 % от общей площади кровли
9	Замена ламп в МОП	1 раз в 3 месяца
10	Замена выключателей, патронов и электропровода в МОП	по мере необходимости
	Стоимость услуг в руб. за 1 м <sup>2</sup> в месяц	13 руб.

2. Санитарное содержание придомовой территории

2.1.	Подметание территорий в летний период	1 раз в неделю
2.2.	Уборка снега в зимний период	1 раз в неделю
	Стоимость услуги в руб. на 1 м <sup>2</sup> в месяц	2,57 руб.

3. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов

3.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	5 раз в неделю
	Стоимость услуг в руб. за 1 чел. в месяц	90 руб.

4. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем)

4.1.	В деревянных домах	За 1 м <sup>2</sup>	2,40 руб.
4.2.	В неблагоустроенных и частично благоустроенных домах	За 1 м <sup>2</sup>	Не взимается

## Коммунальные услуги

<b>Виды услуг</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Тариф, руб. (в т.ч. НДС)</b>	<b>Примечание</b>
Водоотведение	м <sup>2</sup>	141,79 руб.	
Электроснабжение			
- при наличии общедомового прибора учета	Согласно показаний приборов учета		
- при отсутствии общедомового прибора учета	оплата согласно выставленным счетам «Энергосбыт»		