

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным домом

пгт. Надвоицы

«01» ноября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт», именуемое далее по тексту настоящего Договора «Управляющая организация», в лице директора Романова Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

---

*документ, удостоверяющий личность (для физических лиц), устав (для юридических лиц);*

---

*(документы, подтверждающие наличие в собственности жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме)*

---

именуемый (ая) далее по тексту настоящего договора «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые далее по тексту настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии и на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 г.

1.2. Условия настоящего договора утверждены на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Целью заключения настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.4. Место исполнения настоящего договора: Республика Карелия, Сегежский район, пгт. Надвоицы, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг собственникам помещений многоквартирного дома и лицам, пользующимся помещениями в этом доме согласно настоящему Договору, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, настоящим Договором и Приложениями к нему.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги (работы) Управляющей организации в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

2.3. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в предмет настоящего договора не входят и регулируются отдельным соглашением сторон.

2.4. Состав общего имущества Многоквартирного дома и его техническое состояние, данные о площади указаны в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.5. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, их периодичность представляемых управляющей организацией по настоящему Договору, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.6. Изменение перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, возможно в любое время по соглашению сторон на

основании решения общего собрания собственников помещений данного дома. Инициатором таких изменений может выступать любой собственник помещения в доме. Предложение о внесении изменений направляется в совет многоквартирного дома, который вносит названное предложение в Управляющую организацию для его предварительного обсуждения и согласования, подготовки необходимой документации для проведения собрания. При подготовке нового перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома обязательно предусматривается порядок оплаты таких работ и услуг. Изменение перечня работ менее гарантированного перечня необходимых работ и их периодичности не допускается.

2.7. Дата начала оказания и (или) выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома является «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года. Сроки и периодичность перечисленных услуг и работ указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.8. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией по настоящему Договору, указан в Приложении № 3 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.9. Датой начала поставки предоставления коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды, является дата, указанная в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать содержание и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме в отношении Помещения, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийно – диспетчерское обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, содержанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем, вывозу твердых бытовых отходов в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, требованиями действующих стандартов, правил, норм, санитарно – эпидемиологических и гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам и лицам, пользующимся помещениями, в порядке и на условиях, предусмотренных действующими нормативно правовыми актами и настоящим договором.

3.1.4. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера оплаты 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. Превышающую установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г № 491, «предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г № 354, другими нормативными актами, а также настоящим Договором.

3.1.5. Проводить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.6. Обеспечивать надлежащее санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7. Своевременно производить подготовку общего имущества данного дома к сезонной эксплуатации.

3.1.8. Своевременно информировать Собственника о перерывах в предоставлении (ограничении) предоставления коммунальных услуг, перерывах работы инженерного оборудования посредством размещения объявлений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.1.9. Самостоятельно и/ или с привлечением иных лиц устранять недостатки выполненных работ (оказанных услуг), неисправности (дефекты) инженерного оборудования и иного общего имущества многоквартирного дома.

3.1.10. Обеспечить Собственника информацией (о телефонах аварийных служб, решениях, изменениях и т.п.) посредством размещения объявлений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, а в случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещения.

3.1.11. Организовывать работы по ликвидации аварий.

3.1.12. Организовывать работы на платной основе услуг Собственникам по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

3.1.13. Осуществлять рассмотрение письменных заявлений, жалоб, претензий Собственника в связи с исполнением настоящего договора и принимать соответствующие меры по ним в установленные сроки.

3.1.14. Вести и хранить документацию, полученную от Собственника, уполномоченного государственного органа, касающуюся многоквартирного дома.

3.1.15. Ежемесячно составлять, и не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, представлять председателю совета многоквартирного дома для подписания акты выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме лично под роспись, либо иным доступным способом (факсом, почтой и т.п.). В случае невозможности представить указанные акты председателю совета многоквартирного дома по каким-либо причинам, акты могут быть представлены на рассмотрение любому члену совета многоквартирного дома.

Председатель совета многоквартирного дома (член совета) обязан рассмотреть и подписать представленный акт выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в течение трех рабочих дней со дня его получения и один экземпляр акта вернуть в Управляющую организацию. В случае, несвоевременного подписания акта и/или отсутствия мотивированного отказа со стороны председателя совета многоквартирного дома (члена совета) от подписания акта по истечении трех рабочих дней со дня его получения, акты выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества считаются подписанными председателем совета многоквартирного дома (членом совета), а работы принятыми.

3.1.16. Предоставлять собственникам помещений многоквартирного дома отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год в течение первого квартала года, следующего за отчетным. Примерная форма отчета указана в Приложении № 4 к настоящему договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору и /или в связи с ним. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала.

3.2.2. Привлекать третьих лиц для исполнения своих обязательств по настоящему договору, заключать договоры с подрядными и ресурсоснабжающими организациями.

3.2.3. Требовать от собственника и проживающих в помещении лиц выполнения действий необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях многоквартирного дома, в том числе в помещении Собственника в согласованное время.

3.2.5. В согласованное время проводить проверку сохранности пломб и работы индивидуальных приборов учета.

3.2.6. Контролировать соблюдение Собственником обязательств по настоящему договору, а также требований действующего жилищного законодательства РФ.

3.2.7. Разрабатывать годовой хозяйственный план (смету расходов и доходов) на предстоящий год по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и в согласованные сроки, по инициативе собственников представлять общему собранию собственников помещений.

3.2.8. Самостоятельно, по истечении каждого календарного года с момента заключения настоящего договора, производить корректировку размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе с учетом целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ на официально утвержденный размер роста инфляции и минимальной заработной платы.

3.2.9. Сообщать собственникам помещений о сроках начала проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома: о сроках текущего ремонта не позднее, чем за три дня до начала производства работ.

3.2.10. Представлять интересы Собственника, связанные с содержанием и ремонтом многоквартирного дома, предоставлением коммунальных услуг в отношениях с третьими лицами.

3.2.11. Требовать допуска в помещение Собственника представителей (работников) Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством РФ предоставление коммунальных услуг.

3.2.13. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в данном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

3.2.14. Осуществлять иные права, предоставленные действующим законодательством и настоящим Договором.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА.**

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе оплачивать предоставленные коммунальные услуги, в соответствии с платежными документами.

4.1.2. Своевременно представлять Управляющей организации и в уполномоченные органы документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

4.1.3. Использовать помещение в строгом соответствии с его назначением. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями Помещений действующих «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25.

4.1.4. При неиспользовании помещения лично в многоквартирном доме письменно сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии.

4.1.5. Соблюдать и обеспечивать выполнение проживающими в помещении лицами санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных, эксплуатационных и иных предусмотренных законодательством требований, правил пользования помещениями и т. п.

4.1.6. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в помещении лицами следующих требований, согласно Правил пользования жилыми помещениями:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не использовать бытовые машины (приборы, оборудования) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки внутридомовых систем;

в) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

г) самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении;

д) не осуществлять самовольный монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей организацией;

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций, общего имущества многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

з) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

и) бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, соблюдая чистоту и порядок, в том числе в подсобных и технических помещениях, балконах;

л) не производить самовольного переустройства, перепланировки, реконструкции помещения, его части, или установку дополнительного санитарно-технического и иного инженерного оборудования;

м) не производить слив воды из систем и приборов отопления и водоснабжения (водоотведения);

н) не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, тепла.

4.1.7. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.1.8. Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

а) об изменении количества лиц, проживающих в помещении включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с органами социальной защиты;

б) о смене собственника, с предоставлением копий документов, подтверждающих смену собственника.

4.1.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в доме.

4.1.10. Обеспечить переход прав и обязанностей по настоящему договору к новому собственнику помещения при смене собственника (обеспечить заключение новым собственником соглашения о смене стороны в настоящем договоре).

4.1.11. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

4.1.12. Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством и Договором.

4.2. Собственник вправе:

4.2.1. получать услуги по настоящему договору надлежащего качества.

4.2.2. Контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация и получать отчет о выполнении договора управления.

4.2.3. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неоказания части услуг и/или не выполнения части работ, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.4. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету договора Управляющей организации.

4.2.5. Осуществлять иные права, предоставленные действующим законодательством и договором.

## **5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ.**

5.1. Платой за оказание услуг (работ) Управляющей организацией по настоящему договору является плата за содержание и ремонт жилого помещения, включая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Плата начисляется с учетом целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе с учетом целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ указан в Приложении № 2 к настоящему договору. На момент заключения договора данный размер утверждается решением общего собрания собственников многоквартирного дома с последующей корректировкой в соответствии с п. 3.2.8 настоящего договора.,

5.3. Целевые средства, предназначенные для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ, формируются на лицевом счете многоквартирного дома и могут быть расходованы только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на услуги и работы, перечисленные в решении такого собрания, в том числе по стоимости, утвержденной общим собранием.

5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения может быть изменена в сторону увеличения, по предложению Управляющей организации и только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Принятое решение об увеличении платы является обязательным для всех собственников, включая собственников не принимавших участие в голосовании по каким-либо причинам. Плата за содержание и ремонт жилого помещения не может изменяться чаще 1 (одного) раза в год.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым (истекшим) месяцем.

5.7. Оплата производится собственником, на основании счета - извещения, счета-фактуры, счета.

## **6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.**

6.1. Порядок информационного взаимодействия между управляющей организацией и собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме установлен действующим законодательством.

6.2. Собственник вправе осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору лично либо через Совет многоквартирного дома, контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организации посредством присутствия при:

- а) осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- б) проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- в) снятии показаний общедомовых приборов учета.

6.3. Собственник вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в Управляющую организацию.

6.4. Собственник вправе запрашивать в письменном виде информацию, связанную с исполнением Управляющей организацией настоящего договора, а Управляющая организация обязана предоставлять ответ на запрос в установленный законом срок.

6.5. Управляющая организация представляет собственникам помещений многоквартирного дома ежегодный отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год, согласно п.п. 3.1.16. настоящего договора.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

7.2. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

7.3. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств, в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Действие обстоятельств непреодолимой силы приостанавливает течение срока исполнения обязательства, в отношении которого указанные обстоятельства возникли, на который может считаться разумным, исходя из сути обязательств.

7.4. За причинение вреда в результате аварии несет ответственность виновное лицо, или лицо, определяемое (устанавливаемое) согласно действующему законодательству РФ.

7.5. Ответственность за причинение материального и морального вреда непосредственно Собственнику либо третьим лицам в случае, если в период отсутствия Собственника не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации, возлагается на Собственника.

7.6. В случае неисполнения Собственником обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, ответственность за причиненный ущерб перед УО и третьими лицами (собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) несет Собственник.

7.7. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц УО и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед УО и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

7.8. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственника, а Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации, за исключением обязательств возникших в связи с исполнением последней по настоящему договору.

7.9. Управляющая организация несет ответственность за причиненные убытки в результате действий (бездействия) в размере реального ущерба.

7.10. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

7.11. В случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома неправомерными действиями Управляющей организации, или иными лицами Собственник обязан вызвать представителей Управляющей организации для составления акта и дефектной ведомости с выявлением причин вреда, являющихся доказательством причинения вреда.

7.12. Границы разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и собственников помещений указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

## **8 ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.**

8.1. Настоящий договор заключен с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2014.

8.2. Срок действия настоящего договора равен 5 (пяти) календарным годам.

8.3. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных договором или гражданским законодательством

8.3. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

8.4. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п. 8.3. Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

8.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации и/или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

8.6. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

8.7. Управляющая организация за 30 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, полномочному представителю собственников Многоквартирного дома имеющуюся техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, а также Акт технического состояния данного Многоквартирного дома.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

9.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. Ни одна из сторон не имеет права передавать третьему лицу права и обязанности по договору без письменного согласия другой стороны.

9.3. Стороны обязаны сообщать друг другу об изменении указанных в настоящем договоре реквизитов, а также номеров телефонов, в течение пяти рабочих дней со дня, как произошли такие изменения. При нарушении настоящего обязательства риск убытков, в связи



с таким нарушением несет сторона, не уведомившая другую сторону о произошедших изменениях.

9.4. В целях исполнения предмета настоящего договора управления, Собственник как субъект персональных данных, предоставляет Управляющей организации свое согласие на их обработку.

9.5. Все изменения и дополнения к договору имеют силу только в том случае, если оформлены в письменном виде и подписаны полномочными представителями сторон.

9.6. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему договору являются неотъемлемой частью Договора.

9.7. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения споров, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним, путем переговоров. Стороны вправе обратиться в суд в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

### **АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

«Управляющая организация» ООО «Комфорт»

Адрес юридический: 186430, Республика Карелия, г. Сегежа, ул. Мира, д. 4

Адрес фактический: 186430, Республика Карелия, Сегежский район, пгт. Надвоицы, ул. Заводская

ОГРН 1141032000361, ИНН 1006012766, КПП 100601001, р/счет 40702810725080000020 в отделении № 8628 Сбербанк России г. Петрозаводск, Корр. Счет 30101810600000000673

«Собственник» \_\_\_\_\_

186430, Республика Карелия, Сегежский район, пгт. Надвоицы, ул. \_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_

Подписи Сторон:

Собственник

От имени Управляющей организации  
Директор ООО «Комфорт»

С.А.Романов \_\_\_\_\_

**Состав общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу:**  
пгт. Надвоицы, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_

1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

3. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

4. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных

труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

7. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

8. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Примечание: Общие сведения о многоквартирном доме и фактическое техническое состояние многоквартирного дома отражаются в отдельном акте осмотра состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, подписываемом представителем управляющей организации и председателем совета многоквартирного дома.

Подписи Сторон:

Собственник

От имени Управляющей организации  
Директор ООО «Комфорт»

С.А.Романов

**Перечень  
услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего  
имущества многоквартирного дома**

*(утвержден общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг)*

Подписи Сторон:

Собственник

\_\_\_\_\_

От имени Управляющей организации  
Директор ООО «Комфорт»

С.А.Романов \_\_\_\_\_

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией**

- электроснабжение;
- отопление;
- горячее водоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- газоснабжение (в домах, где предусмотрено газоснабжение проектом дома).

Подписи Сторон:

Собственник

\_\_\_\_\_

От имени Управляющей организации  
Директор ООО «Комфорт»

С.А.Романов \_\_\_\_\_

### Форма

**отчета о выполнении условий договора управления за \_\_\_\_\_ год**

|                                                                                                   |                                                                  |                                    |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Отчет по выполнению договора управления общим имуществом многоквартирного дома за 20__ год</b> |                                                                  |                                    |                                          |
| <b>Адрес: пос.Надвоицы, ул. _____, дом _____</b>                                                  |                                                                  |                                    |                                          |
| <b>1</b>                                                                                          | <b>Площадь помещений всего:</b>                                  | КВ. М.                             | <b>Год постройки</b>                     |
|                                                                                                   | жилых                                                            | КВ. М.                             | <b>Количество этажей</b>                 |
|                                                                                                   | нежилых                                                          | КВ. М.                             | <b>Количество квартир</b>                |
| <b>2</b>                                                                                          | <b>Утвержденные тарифы</b>                                       |                                    |                                          |
|                                                                                                   | Содержание и текущий ремонт общего имущества                     |                                    | руб/кв. м.                               |
| <b>3</b>                                                                                          | <b>Доходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества</b>  |                                    |                                          |
|                                                                                                   |                                                                  | <b>20__ год</b>                    |                                          |
|                                                                                                   |                                                                  | <b>начислено, руб</b>              | <b>оплачено, руб.</b>                    |
|                                                                                                   | Собственники и наниматели жилых помещений                        |                                    | задолженность                            |
|                                                                                                   | Собственники и арендаторы нежилых помещений                      |                                    |                                          |
|                                                                                                   | <b>Итого</b>                                                     |                                    |                                          |
| <b>4</b>                                                                                          | <b>Расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества</b> |                                    |                                          |
| <b>№<br/>п/п</b>                                                                                  | <b>Наименование статьи затрат</b>                                | <b>ед.изм.</b>                     | <b>Объем по работам текущего ремонта</b> |
|                                                                                                   |                                                                  |                                    | <b>Сумма за отчетный период, руб</b>     |
| <b>1</b>                                                                                          | Обслуживание конструктивных элементов жилого дома                |                                    |                                          |
| <b>2</b>                                                                                          | Обслуживание внутридомового сантехнического оборудования         |                                    |                                          |
| <b>3</b>                                                                                          | Обслуживание электрики                                           |                                    |                                          |
| <b>5</b>                                                                                          | Санитарное содержание дома и придомовой территории               |                                    |                                          |
| <b>6</b>                                                                                          | Вывоз твердых бытовых отходов                                    |                                    |                                          |
| <b>7</b>                                                                                          | Аварийное обслуживание (круглосуточно)                           |                                    |                                          |
| <b>8</b>                                                                                          | Оплата услуг по приему платежей за ЖКУ (банк)                    |                                    |                                          |
|                                                                                                   | <b>Итого расходов</b>                                            |                                    | <b>0,0</b>                               |
| <b>6</b>                                                                                          | <b>Доходы по аренде</b>                                          |                                    |                                          |
|                                                                                                   |                                                                  | <b>начислено, руб</b>              | <b>оплачено, руб.</b>                    |
|                                                                                                   | Аренда                                                           |                                    | задолженность                            |
|                                                                                                   | <b>Итого</b>                                                     |                                    |                                          |
|                                                                                                   |                                                                  | <b>содержание и текущий ремонт</b> | <b>аренда</b>                            |
|                                                                                                   | <b>Всего за 20__ год</b>                                         |                                    |                                          |
|                                                                                                   | <b>Доходы</b>                                                    |                                    |                                          |
|                                                                                                   | <b>Расходы</b>                                                   |                                    |                                          |
|                                                                                                   | <b>финансовый результат (+/-)</b>                                |                                    |                                          |
| Управляющая организация ООО "Комфорт"                                                             |                                                                  |                                    |                                          |

Подписи Сторон:

Собственник

От имени Управляющей организации  
Директор ООО «Комфорт»

С.А.Романов \_\_\_\_\_