

ДОГОВОР № 11-2/15  
управления многоквартирным домом

г. Ангарск

"09" июля 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Агата-плюс», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Ворошиловой Натальи Дмитриевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (далее МКД), расположенного по адресу: г.Ангарск квартал «Л», дом 2 в дальнейшем именуемые Собственники, в лице председателя Совета дома Нургалева Татьяна Дмитриевна, действующей на основании полномочий, предоставленных согласно протоколу от «09» июля 2015 г., заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД (протокол от «09» июля 2015 г.)

1.2. Информация об Управляющей организации приведена в Приложении №1 к настоящему договору, а также на сайте компании [www/agata-plus.ru](http://www/agata-plus.ru)

Информация обо всех собственниках помещений в МКД составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора по форме, приведенной в Приложении №2 к Договору (Реестр Собственников помещений). Актуализация указанной информации осуществляется Управляющей организацией путем ведения аналогичного реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

1.3. Настоящий Договор является многосторонним Договором смешанного типа. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Место исполнения настоящего договора:  
665821 Иркутская область г.Ангарск квартал «Л», дом 2.

1.5. Термины, используемые в договоре:

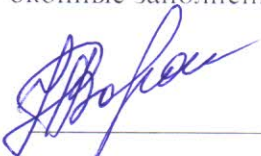
**Собственник** - лицо, обладающее правом собственности на жилое (нежилое) помещение, расположенное в МКД, зарегистрированным в установленном порядке. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества МКД вне зависимости от фактического пользования им.

**Многоквартирный дом(МКД)** - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости и которые состоят из двух и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящихся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

**Общее имущество в МКД**—имущество, принадлежащее Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, состав которого определяется согласно ЖК РФ.

**Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственников является:**

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;





- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, приборов учета, запорно-регулирующих кранов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.
- на системе газоснабжения- место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – поддержание многоквартирного дома в надлежащем техническом состоянии, обеспечивающем нормативные условия проживания.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению МКД:

- оказывать услуги по управлению МКД, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД в границах эксплуатационной ответственности и в порядке, установленном настоящим Договором;
- предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в МКД в порядке, установленном настоящим Договором;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.3. Оборудование и имущество, не входящее в состав общего имущества в МКД либо расположенное за границей эксплуатационной ответственности Управляющей организации, не входит в предмет настоящего договора, обслуживанию, содержанию и текущему ремонту Управляющей организацией не подлежит, в том числе: информационно-телекоммуникационные сети, сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети.

Основные характеристики, состав и техническое состояние общего имущества МКД указаны в приложении №3 к настоящему Договору.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением №4 к настоящему Договору.

3.1.3. Обеспечить техническое обслуживание МКД в соответствии со следующими функциональными обязанностями:

- планирование, организация технического обслуживания, работ по текущему ремонту;
- организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
- организация санитарного содержания МКД и придомовой территории;
- организация подготовки МКД к сезонной эксплуатации;
- проведение периодических технических осмотров и обследований МКД;



---



---



- составление перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию МКД и помещений относящихся к общему имуществу.

3.1.4. Обеспечить управление МКД в следующем объеме:

- согласование ремонтных работ и производство изменений в общее имущество МКД;
- ведение технической документации;
- составление планов-графиков подготовки МКД к сезонной эксплуатации;
- организация контроля за расходованием всех видов ресурсов;
- заключение договоров с подрядчиками и поставщиками, оплата их работ и услуг;
- применение санкций к подрядчикам и поставщикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;
- организация диспетчерской службы по приему заявок от Собственников;
- осуществление начисления и сбора установленных платежей от Собственников;
- хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;
- взыскание в установленном порядке задолженности по оплате услуг, предоставляемых Собственникам;
- ведение бухгалтерского учета по операциям, связанным с исполнением настоящего Договора;
- проведение финансовых операций, связанных с исполнением настоящего Договора;

3.1.5. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам в объемах и с качеством, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.6. Обеспечивать предоставление Собственникам следующих коммунальных услуг в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу:

- холодное водоснабжение и водоотведение;
- горячее водоснабжение и отопление;
- электроснабжение;
- централизованное газоснабжение.

3.1.7. Принимать и выдавать документы, связанные с регистрационным учетом по месту жительства/месту пребывания, выдачей/заменой паспортов гражданина РФ, обеспечить ведение и хранение поквартирных карточек.

По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать на возмездной основе справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.8. Принимать плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

3.1.9. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в случае поступления жалоб, претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, иных обращений Управляющая организация в течение 20 (двадцати) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу, претензию, иное обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения. При отказе в удовлетворении жалобы, претензии Управляющая организация обязана указать причины отказа.

3.1.10. Уведомлять собственников о датах проведения сезонных осмотров, начала плановых ремонтных работ, мероприятиях, связанных с установкой, ремонтом и/или





заменой общедомовых приборов учета.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от собственников внесения платы по Договору в полном объеме.

В случае нарушения собственником сроков внесения установленных платежей, применять к должнику меры ответственности и ограничения, предусмотренные законодательством РФ и настоящим договором, а также обращаться за принудительным взысканием в судебные органы.

3.2.3. Требовать возмещения убытков, причиненных общему имуществу МКД либо Управляющей организации по вине собственников/нанимателей жилого помещения, членов их семей или лиц, занимающих жилые/нежилые помещения в МКД с согласия собственника/нанимателя.

3.2.4. Контролировать и пресекать нелегитимное использование общего имущества, действия, которые могут повлечь повреждение либо ухудшение состояния общего имущества МКД.

3.2.5. При возникновении в квартире собственника аварийной ситуации, сопровождающейся следующими условиями:

- наличие аварии грозит повреждением имущества других собственников или создает для других собственников трудности в проживании;
- для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в квартире Собственника;
- нет проживающих в квартире, отсутствуют сведения о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника в момент аварии;

Управляющая организация вправе организовать комиссионный проход в квартиру для устранения аварии

3.2.6. При наличии оформленного надлежащим образом решения Собственников, заключать и сопровождать договоры на использование общего имущества МКД. Средства, поступившие на счет Управляющей организации по данным договорам, за вычетом 10% управленческого вознаграждения, используются на содержание и ремонт общего имущества МКД, если общим собранием Собственников не предусмотрены иные цели.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу МКД, а также иного имущества собственника по согласованию с ним и за его счет.

3.3. Собственники помещений МКД обязаны:

3.3.1. Содержать принадлежащее Собственнику помещение с соблюдением действующих норм и правил и использовать помещение исключительно по назначению, обеспечивая сохранность общего имущества в МКД, чистоту и порядок в МКД и на придомовой территории.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.3. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственника на случай возникновения аварийных ситуаций при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;





б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) при монтаже /демонтаже индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, уведомлять Управляющую организацию в течение 5-ти рабочих дней;

г) не допускать выполнение работ, приводящих к порче общедомового имущества, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не допускать загромождения и захламления эвакуационных путей и помещений общего пользования;

е) выносить мусор, бытовые отходы в специально предназначенные контейнеры; не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 5-ти рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- об изменении общей площади жилого (нежилого) помещения;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений);

- о получении свидетельства о праве собственности на помещение в МКД или внесении в него изменений.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации или иных предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае если доступ не обеспечен, собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. При выполнении ремонтно-строительных работ в помещении, собственник обязан за свой счет обеспечить вывоз крупногабаритного и строительного мусора, не допуская захламления придомовой территории.





3.3.9. В случае продажи квартиры, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты с Управляющей организацией, внести все дополнительные (целевые) взносы, установленные решениями общего собрания собственников помещений МКД.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения условий настоящего договора.

3.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.5. Вносить предложения по улучшению качества и безопасности проживания в МКД.

3.4.6. Принимать участие в согласовании перечня работ и услуг по обслуживанию и содержанию общего имущества МКД, а также благоустройству придомовой территории на следующий календарный год.

3.4.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения в МКД, предусмотренные законодательством РФ.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за жилое помещение, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и платы за коммунальные услуги. Плата за услуги по управлению многоквартирным домом является собственным доходом организации, которым она распоряжается самостоятельно.

4.2. Размер платы за жилое помещение, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме является существенным условием договора и устанавливается/изменяется соглашением сторон, путем утверждения общим собранием собственников МКД размера платы с учетом предложений управляющей организации на срок не менее 1 (одного) года. В случае, если собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы на следующий календарный год, управляющая организация вправе применить к размеру платы предельный индекс изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, утвержденные высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации на соответствующий год по муниципальному образованию, согласовав изменения с председателем Совета дома..

4.3. Основанием для изменения цены договора является изменение перечня работ и услуг, а также изменение требований действующего законодательства РФ. При изменении перечня работ и услуг, плата за жилое помещение изменяется соразмерно стоимости и объему работ и услуг, предусмотренных новым перечнем.





4.4. Размер платы за жилое помещение устанавливается в рублях за метр квадратный площади, принадлежащей Собственнику, исходя из данных о площади помещения указанных в свидетельстве о праве собственности на недвижимое имущество.

4.5. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законодательством. Расчеты за коммунальные услуги осуществляются напрямую с ресурсоснабжающими организациями.

4.7. Плата за коммунальные услуги и за содержание и ремонт жилого помещения вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Объем коммунальной услуги в размере превышения коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.9. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.10. Собственник вправе произвести опережающий платеж, который учитывается на его лицевом счете. Избыток средств учитывается при расчете очередного платежа.

4.11. Работы и услуги не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, не предусмотренные Приложением № 4 к настоящему договору, могут выполняться Управляющей организацией за отдельную плату.

## 5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору может осуществляться:

- непосредственно Собственниками помещений МКД или их представителями;
- уполномоченными лицами муниципальных и государственных органов.

5.2. В целях контроля за выполнением договорных обязательств Управляющей организацией Собственники имеют право:

- получать информацию о деятельности Управляющей организации в соответствии со Стандартом раскрытия информации, в предусмотренных им формах;
- принимать участие в проведении сезонных и периодических осмотров МКД, копии актов сезонных осмотров направляются председателю Совета МКД;
- лично присутствовать при выполнении и приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подавать в письменном виде жалобы, претензии, предложения и прочие обращения;
- инициировать и проводить общие собрания собственников МКД, в том числе внеочередные, для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора. С





учетом решения таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации для рассмотрения.

5.3. Правом визировать от имени собственников акты выполненных работ/оказанных услуг, относящихся к текущему ремонту общедомового имущества, связанных с установкой (ремонтом, заменой) оборудования, в т.ч. измерительной аппаратуры, собственники наделяют членов Совета дома.

## 6. ПОРЯДОК ИНФОРМАЦИОННОГО ОБМЕНА

6.1. Стороны договорились, что в случаях установленных законодательством, уведомление считается надлежащим при соблюдении следующего порядка:

6.1.1. Информирование всех собственников МКД осуществляется посредством размещения соответствующей информации на информационных стендах в подъездах МКД и на сайте Управляющей организации, вручения уведомления председателю МКД;

6.1.2. Информирование отдельных собственников осуществляется путем вручения уведомления собственнику лично под роспись либо направлением заказного письма (телеграммы) по адресу помещения в МКД (если собственником не были предоставлены сведения о его фактическом месте проживания). Возвращение почтовой корреспонденции с отметкой об истечении срока хранения либо об отказе от получения рассматривается как надлежащее уведомление.

6.1.3. Информирование Управляющей организации осуществляется путем непосредственного вручения уведомления (письма, претензии и т.д.) должностному лицу Управляющей организации с регистрацией его в журнале входящей корреспонденции либо направлением заказного письма.

6.2. Копии/экземпляры документов, имеющих отношение к исполнению Договора, предоставляются Председателю Совета МКД, а также размещаются на сайте Управляющей организации.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и Договором.

7.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу МКД в результате ее действий или бездействия, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.3. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.4. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу МКД, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействия) Собственников или иных лиц, пользующихся помещениями в МКД;

- использования Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, общего имущества МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- неисполнения Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности предусмотреть их возникновение (вандализм, поджог, кража и т.п.).

7.5. В случае долговременного нарушения сроков платежей Управляющая организация вправе отключить квартиру Собственника от инженерного обеспечения в соответствии с порядком, изложенным в законодательных и нормативных



