

ДОГОВОР № 90

на управление общим имуществом многоквартирного дома

г. Воронеж

«23» авг 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Наш дом", в лице Директора Чурсанова Н. В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Общество», и Израчева Алексей Ивановича, собственник помещения № 73 многоквартирного дома № 84, расположенного по адресу: г. Воронеж ул. Ростовская (далее Многоквартирный дом), именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании договора № 71 об участии в долевым строительстве объекта недвижимости в г. Воронеже, настоящий договор о нижеследующем:

Настоящий договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

Управление Многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего ремонта и организацию обеспечения Потребителей Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг:

- **Содержание** - содержание Общего имущества, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении № 1 к настоящему договору.

- **Текущий ремонт** - ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту устанавливается решениями Собственников на текущий год на основании подготовленных управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по текущему ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за текущий ремонт для каждого Собственника.

- **Коммунальные услуги** - предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник передает, а «Общество» принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

1.1.1. выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Потребителей;

1.1.2. представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

1.1.3. выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в случае принятия Собственниками соответствующего решения - выполнение работ по Текущему ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

1.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

1.1.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

1.1.6. начисление, сбор, расцепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

1.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

- 1.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;
- 1.1.9. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию, Текущему ремонту и расчет экономически обоснованных расходов на их проведение;
- 1.1.10. проверка технического состояния Общего имущества;
- 1.1.11. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
- 1.1.12. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 1.1.13. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;
- 1.1.14. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 1.1.15. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 1.1.16. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
- 1.1.17. реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 1.1.18. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;
- 1.1.19. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание общего имущества, Текущий ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;
- 1.1.20. составление перечня Общего имущества;
- 1.1.21. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление Многоквартирным домом;
- 1.1.22. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;
- 1.1.23. оказание прочих услуг Потребителям.
- 1.2. Содержание общего имущества осуществляется в порядке и объеме, указанных в Приложении № 1.
- 1.3. Вопросы выполнения работ текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома регулируются решениями собственников помещений, в многоквартирном доме.
- 1.4. Общее имущество многоквартирного дома, в настоящем договоре определяется статьей 36, главы 6 Жилищного Кодекса РФ, ст. 1 Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., техническим паспортом на многоквартирный дом и актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (п. 4.1. настоящего договора).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Общество» обязано:

- 2.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора;
- 2.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.1.1. настоящего Договора;
- 2.1.3. обеспечить содержание общего имущества многоквартирного дома в порядке и объеме, указанных в Приложении № 1;
- 2.1.4. Выполнить работы текущего ремонта в соответствии с решениями собственников помещений в многоквартирном доме о видах работ, размере и порядке их финансирования, сроках выполнения и т.д.;
- 2.1.5. уведомлять «Собственника» об изменении порядка и условий содержания общего имущества многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий;
- 2.1.6. по требованию «Собственника» производить сверку внесенных обязательных платежей за содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги;
- 2.1.7. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расцепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание общего имущества многоквартирного дома, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- 2.1.8. предоставлять «Собственнику» ежегодный отчет о понесенных затратах на содержание

общего имущества многоквартирного дома по окончании финансового года (после сдачи годового баланса) путем избранным Обществом.

2.2. «Общество» вправе:

- 2.2.1. выполнять содержание общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с Приложением № 1 самостоятельно либо с привлечением третьих лиц в пределах финансирования собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2.2.2. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой план содержания;
- 2.2.3. представлять интересы «Собственника» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;
- 2.2.4. предъявлять требования «Собственнику» по своевременному внесению им обязательных платежей за содержание общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, а также уплаты неустоек, штрафов и пеней. Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещение ущерба, причиненного виновными действиями/бездействиями «Собственника» «Обществу» или общему имуществу дома, в связи с нарушением договорных обязательств и по другим основаниям;
- 2.2.5. осуществлять контроль за приборами учета потребленной энергии (тепло -, водо-, электро-);
- 2.2.6. проводить начисление, сбор, расцепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание общего имущества, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;
- 2.2.7. принимать участие в общих собраниях Собственников по уведомлению;
- 2.2.8. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 2.2.9. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;
- 2.2.10. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, Коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию, текущему ремонту общего имущества, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

2.3. «Собственник» обязуется:

- 2.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.1.1 настоящего договора;
- 2.3.2. нести бремя содержания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, своевременно и в установленном порядке вносить Плату за Содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором;
- 2.3.3. принимать ежегодно размер платы за содержание общего имущества, обеспечивающий содержание общего имущества в многоквартирном доме в полном объеме в соответствии с требованиями законодательства (экономически обоснованный тариф). В случае не принятия собственниками решений об утверждении экономически обоснованного тарифа изменение размера платы осуществляется ежегодно в соответствии с п.3.3. настоящего договора;
- 2.3.4. рассматривать предложения «Общества» по выполнению необходимых работ Текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, принимать необходимые решения для поддержания рабочего и надлежащего состояния данного имущества;
- 2.3.5. содержать принадлежащее ему на праве собственности помещение и инженерное оборудование в пределах своей эксплуатационной ответственности в надлежащем санитарном и техническом состоянии, выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, правила общественного порядка;
- 2.3.6. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории зеленым насаждениям;
- 2.3.7. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;
- 2.3.8. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а

также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- 2.3.9. соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;
- 2.3.10. не устанавливать, не подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с «Обществом». Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные электрические приборы. Те имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-техническим нормативам без согласования с «Обществом»;
- 2.3.11. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;
- 2.3.12. не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 23-00 до 7-00 (при производстве ремонтных работ - с 20-00 до 8-00).
- 2.3.13. не осуществлять переоборудование и перепланировку помещения без согласования с «Обществом».
- 2.3.14. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационным путям и помещений общего пользования;
- 2.3.15. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;
- 2.3.16. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия «Собственника» на случай проведения аварийных работ;
- 2.3.17. 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;
- 2.3.18. обеспечить установку, эксплуатацию и поверку квартирных приборов учета коммунальных услуг;
- 2.3.19. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию;
- 2.3.20. ознакомить всех дееспособных граждан, совместно проживающих в помещении, с условиями договора;
- 2.3.21. исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными актами РФ, региональных и местных органов власти, применительно к данному договору;
- 2.3.22. в случае возникновения необходимости проведения «Обществом» не установленных договором видов работ, в том числе, связанных с ликвидацией, последствий аварий, наступивших по вине «Собственника», либо в связи с нарушением «Собственником» условий настоящего договора, указанные работы проводятся за счет «Собственника»;
- 2.3.23. в течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;
- 2.3.24. при отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить перезаключение с ними договора на управление, содержание на условиях настоящего договора с Управляющей компанией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение;
- 2.3.25. Своевременно предоставлять «Обществу» сведения:
 - о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с «Собственником». При отсутствии данных о зарегистрированных и проживающих лицах, все расчеты по коммунальным услугам (при отсутствии квартирных приборов учета) производятся из норматива потребления на одного проживающего.
 - о смене «Собственника». Сообщить «Обществу» фамилию, имя, отчество, паспортные данные и контактный телефон нового собственника.

2.4. «Собственник» вправе:

- 2.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;
- 2.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.1.1. настоящего договора.
- 2.4.3. осуществлять контроль за выполнением работ и услуг, в соответствии с Приложением №1 настоящего договора.
- 2.4.4. осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от «Общества» платежные документы.
- 2.4.5. реализовать иные права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами - Российской Федерации, Воронежской области, городского округа г. Воронеж.
- 2.4.6. предоставить «Обществу» право представлять интересы «Собственника» по предмету договора (в том числе по заключениям иных договоров, направленных на достижение целей настоящего договора) во всех учреждениях и организациях.

2.5. «Собственник» не вправе:

- 2.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;
- 2.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру; использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- 2.5.3. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг;
- 2.5.4. подключать и использовать бытовые приборы, и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- 2.5.5. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;
- 2.5.6. отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

- 3.1. Обязательные платежи за услуги по содержанию устанавливаются в размере объема работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением №1.
- 3.2. Размер обязательных платежей «Собственника» за содержание определяется в соответствии с Приложением № 2. Размер обязательных платежей на управление многоквартирным домом составляет 12 % от суммы поступивших платежей за содержание от собственников жилых и нежилых помещений.
- 3.3. Размер обязательных платежей на содержание общего имущества многоквартирного дома ежегодно может быть изменен, в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, при условии, что размер обязательных платежей обеспечивает полное содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (экономически обоснованный тариф). При отсутствии таких решений ежегодно размер обязательных платежей на содержание многоквартирного дома подлежит увеличению на процент инфляции по решению органов управления «Общества».
- 3.4. Изменение размера обязательных платежей производится «Обществом» не чаще одного раза в год.
- 3.5. Размер и порядок оплаты за коммунальные услуги, порядок их внесения и устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ (приложение № 3)
- 3.6. «Собственник» вносит Обязательные платежи за услуги по содержанию, Коммунальные и прочие услуги ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет организации предоставляющей жилищные, коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Управляющей компанией договоров, либо на расчетный счет организации с которой у «Общества» заключен договор на начисление, обработку, учет и перечисление

