

**Договор № 33**  
**управления многоквартирным домом**

город Екатеринбург

01 октября 2011 года

**ООО «Управляющая компания «СТАТ-ЭНКОМ»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Деменка Василия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
Гр. Деменко Вячеслав Владимирович являющийся собственником помещений в многоквартирном доме, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили между собой настоящий договор о нижеследующем.

### 1. Общие положения

Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

При выполнении настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 461, Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307, иными положениями гражданского законодательства РФ.

### 2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору одна сторона (Управляющая компания) по заданию другой стороны (Собственника) в течение согласованного срока за плату, указанную в разделе 5 настоящего договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, заключать договоры с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество определяется исходя из площади помещений, принадлежащих Собственнику, а именно 2 комнатной квартиры № 80, общей площадью 53,2 кв.м., расположенной в жилом многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, ул. Таганская, д. 53-а.

2.3. В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (включая котельные, бойлерные и другое инженерное оборудование);

- крыши;

- ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учёта, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома и расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (далее – общее имущество в многоквартирном доме).

2.5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации – плоскость раструба тройника; на системе отопления – до врезки в стояки отопления; электрические сети – на отходящем клемном зажиме автомата в этажном электрощитке.

### 3. Права и обязанности сторон

#### 3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Обеспечить проведение весеннего и осеннего осмотров здания, подготовку дома к сезонной эксплуатации, профилактические осмотры и обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, являющегося общим имуществом многоквартирного дома.

3.1.3. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед коммунальными предприятиями и организациями по бесперебойному предоставлению Собственнику и пользующимся его помещением лицам: тепла, горячей и холодной воды, электроэнергии, в обеспечении исправной работы лифта, канализации, в своевременном вывозе мусора и в обслуживании общедомовых приборов учета.

3.1.4. Предупреждать Собственника об ограничениях и прекращении предоставления коммунальных услуг (горячего водоснабжения и электроснабжения) при неполной оплате Собственником коммунальных услуг, превышающей 3 ежемесячных размера платы и при нарушении Собственником условий пункта 3.2.5. настоящего договора.

3.1.5. Производить расчёт платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги, в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам. Предъявлять к оплате счет-квитанцию с начислениями за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, информировать Собственника о решении, принятом по заявленному вопросу в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.7. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

### **3.2. Собственник обязан:**

3.2.1. Использовать помещения в соответствии с их назначением, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию и объектам благоустройства, общему имуществу многоквартирного дома, соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года № 25, а также «Правила предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307.

3.2.2. Соблюдать «Правила пожарной безопасности» при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, балконов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования указанных правил.

3.2.3. Содержать собственное помещение и общее имущество многоквартирного дома в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности. Соблюдать санитарно-эпидемиологические требования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры, мусоропроводы или спецмашины.

3.2.4. Переустройство, перепланировка жилого помещения проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения (ст. 26 ЖК РФ). При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке жилого помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в настоящем договоре.

3.2.5. Своевременно, в установленные настоящим договором сроки, производить оплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.

3.2.6. Допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей компании, работников обслуживающей организации, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также ликвидации аварий, а в случае необходимости - представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны.

Собственник несёт ответственность за ущерб, причинённый третьим лицам, в случае не исполнения указанной обязанности.

3.2.7. Установку, подключение электробытовых машин, приборов и аппаратуры производить с письменного разрешения Управляющей компании, учитывая при использовании технические возможности внутридомовой электрической сети.

3.2.8. Использовать теплоноситель в системах отопления по прямому назначению (не производить слив воды из системы отопления).

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников, голосованиях, касающихся управления и содержания общего имущества дома, а также правил совместного проживания жильцов дома.

### **3.3. Управляющая компания имеет право:**

3.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Принимать, с учетом предложения Собственника, решение о включении в план по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работ, имеющих первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объёму, своевременности и стоимости выполненных работ и услуг.

3.3.2. Требовать от Собственника полной и своевременной оплаты работ и услуг по настоящему договору.

3.3.3. Предупреждать Собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению, а в случае их не устранения - принимать предусмотренные законодательством меры воздействия на Собственника.

3.3.4. Требовать от Собственника надлежащего исполнения других условий договора и требований действующего законодательства.

3.3.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг (горячего водоснабжения и электроснабжения) при неполной оплате коммунальных услуг, превышающей 3 ежемесячных размера платы, до ликвидации задолженности.

3.3.6. Предоставлять коммунальные услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества только в пределах внесенных Собственником в качестве оплаты денежных средств.

### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Самостоятельно проводить работы, не ограниченные условиями договора и действующего законодательства, по поддержанию занимаемого им помещения в надлежащем состоянии в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.4.3. Устанавливать, проводить поверку за свой счет в принадлежащем ему помещении приборы учета тепловой и электрической энергии, водопотребления, аттестованные в установленном порядке, при уведомлении Управляющей компании, при этом плата за перечисленные услуги производится с учётом показаний приборов учета до истечения сроков поверки.

## **4. Порядок и условия проведения капитального ремонта.**

4.1. Собственник обязан нести расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за капитальный ремонт. Плата за капитальный ремонт устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства.

4.2. Под капитальным ремонтом общего имущества понимается комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилого дома, осуществление технически возможной и экономически целесообразной

модернизации жилого дома с установкой приборов учёта тепла, воды, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

4.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу проведения капитального ремонта проводится по инициативе Собственника или Управляющей компании. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта принимается с учетом предложений Управляющей компании о необходимости проведения капитального ремонта, а также о сроке начала капитального ремонта, необходимых видах работ.

4.4. Размер платы за капитальный ремонт устанавливается равным ставке платы за капитальный ремонт, утверждаемой органом местного самоуправления, если иной размер платы за проведение капитального ремонта не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

## 5. Расчёты

5.1. Собственник вносит плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на расчетный счет Управляющей компании, указанный в настоящем договоре, а также за коммунальные услуги в срок до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми согласно Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

5.3. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307:

- при применении тарифов, включающих в себя 2 и более составляющие (в частности, расчет стоимости фактически потребленного объема коммунальных ресурсов и расчет стоимости их подачи), размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в виде суммы платежей по каждой из этих составляющих;

- при применении тарифов, дифференцированных по времени суток (дневные и ночные) и (или) потребляемой нагрузке за единицу времени, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов;

5.4. Цена настоящего договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома (Приложение № 2 к настоящему договору). Перечень работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме содержится в Приложении № 1 к данному договору, которое является его неотъемлемой частью. Изменение указанного перечня работ и услуг производится в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

- стоимостью коммунальных услуг.

5.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение оплаты за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

5.6. В случае несвоевременного внесения платы, предусмотренной настоящим договором, с Собственника взимается пени в размере, предусмотренном п.6.2.2. настоящего договора.

5.7. Стоимость дополнительных услуг по управлению и обслуживанию общего имущества дома и необходимость включения их в счет-квитуацию определяется на общем собрании собственников. Стоимость указанных услуг определяется сметой работ, согласованной с Собственником.

5.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.9. При временном отсутствии проживающих в жилом помещении граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение (при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг), осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в установленном порядке.

## 6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Управляющей компании:

6.1.1. Управляющая компания несет ответственность за неисполнение обязанностей по настоящему договору в порядке и размерах, установленных действующим законодательством.

6.1.2. Управляющая компания не несет ответственности:

- за не предоставление услуг и несоблюдение сроков выполнения работ по причине стихийных бедствий, аварий у поставщиков коммунальных услуг, которые препятствовали выполнению обязательств и не могли быть предусмотрены или предотвращены Управляющей компанией.

6.2. Ответственность Собственника:

6.2.1. Собственник несет ответственность за неисполнение правил пользования жилыми помещениями в соответствии с действующим законодательством.

6.2.2. При просрочке либо неполной оплате платежей Собственник обязан уплатить пени от невыплаченных в срок сумм в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно (п.14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

6.2.3. В соответствии с действующим законодательством Собственник и совместно проживающие с ним лица несут солидарную ответственность перед Управляющей компанией по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.

6.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Собственника от выполнения принятых обязательств по договору в установленный им срок.

6.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.

6.5. Ответственность сторон, не оговоренная в настоящем договоре, наступает в соответствии с нормами действующего законодательства.

### 7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по договору управления.

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей компании, в части исполнения настоящего договора, осуществляется Собственником или его доверенным лицом на общем собрании собственников со следующими полномочиями:

- подавать в письменном виде жалобы, претензии и прочие обращения для устранения выявленных дефектов;
- получать от ответственных лиц Управляющей компании информацию о выполнении работ по обращениям собственников жилых помещений многоквартирного дома;
- инициировать созыв внеочередного собрания собственников для принятия решений по вопросам исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему договору. Управляющая компания должна быть обязательно уведомлена о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места).
- требовать от Управляющей компании годового отчета.

### 8. Порядок разрешения споров

8.1. Разногласия, возникшие между Собственником и Управляющей компанией, разрешаются в досудебном порядке посредством устного или письменного обращения Собственника к Управляющей компании, и обязанности последней в течение 3 дней направить заявителю извещение о приеме жалобы и последующем удовлетворении либо отказе с указанием причин отказа.

8.2. Стороны имеют право обратиться в суд для решения спора в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, если не удалось разрешить спор в досудебном порядке.

### 9. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий договор заключен сроком до «01» октября 2016 года.

9.2. В ходе действия настоящего договора в него могут быть внесены по обоюдному согласию сторон дополнения и изменения.

9.3. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения и действует до момента его расторжения по основаниям, установленным действующим законодательством.

9.4. Договор расторгается в порядке, установленном действующим законодательством.

9.5. Договор считается расторгнутым без дополнительного письменного соглашения сторон, в случае перехода права собственности на жилое помещение, принадлежащее собственнику. О переходе права собственности Собственник сообщает управляющей компании в течении 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации.

9.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, данный договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены этим договором.

### 10. Прочие условия

10.1. Настоящий договор составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у Собственника, а другой - у Управляющей компании.

10.2. Информацию по вопросам, связанным с исполнением сторонами своих прав и обязанностей, не нашедших отражения в настоящем договоре, Собственник может получить в офисе Управляющей компании.

Приложения:

1. Перечень работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Расчет платы за ремонт и содержание жилого помещения.

### 11. Реквизиты и подписи сторон

ООО «Управляющая компания  
«СТАТ-ЭНКОН»

620142, Свердловская область,  
г. Екатеринбург, ул. Чапаева д.3а  
ОГРН 1116671014470

ИНН 667136740

р/с \_\_\_\_\_

к/с 30101810400000000774

Б.И. Деменок 000 г. Екатеринбург



Паспорт \_\_\_\_\_  
Выдан \_\_\_\_\_

Дата выдачи \_\_\_\_\_  
Место регистрации \_\_\_\_\_

(подпись, фамилия и инициалы)

**Перечень работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

Работы, услуги	примечание
<p>Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома:                      - содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, и водоснабжения, водоотведения,                      - обеспечение готовности инженерных коммуникаций (в том числе мусоропроводов и лифтового оборудования), приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов),                      - проведение весеннего и осеннего осмотров здания, подготовку дома к сезонной эксплуатации, профилактические осмотры санитарно-технического и иного оборудования, являющегося общим имуществом многоквартирного дома                      - обеспечение освещения помещений общего пользования и придомовой территории (в т.ч. замена лампочек).                      Работы по текущему ремонту выполняются по мере необходимости, принимаются к оплате на основании актов выполненных работ подрядных организаций</p>	<p>В соответствии с заключенными договорами и актами выполненных работ</p>
<p>Аварийно-диспетчерское обслуживание</p>	<p>В соответствии с заключенным договором</p>
<p>Обслуживание пожарной сигнализации</p>	<p>В соответствии с заключенным договором</p>
<p>Содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, используемых для производства тепловой энергии                      - обслуживание узла учёта тепловой энергии                      - амортизация оборудования</p>	<p>В соответствии с заключенными договорами и нормативными расчётами</p>
<p>Содержание и уборка придомовой территории (6 дней в неделю), в т.ч. механизированная зимой:                      - ежедневная уборка (сбор мусора, подметание)                      - чистка приямков                      - уборка мест загрузки мусора в мусоровоз                      - очистка загрузочных клапанов мусоропроводов                      - погрузка крупногабаритного мусора                      - выкашивание газонов (не менее 2-х раз за летний период), уход за зелёными насаждениями                      - уборка снега ручным и механизированным способом, обработка проходных зон антискользкими средствами                      - вывоз снега с придомовой территории                      - вывоз крупногабаритного мусора с придомовой территории</p>	<p>В соответствии с заключенным договором</p>
<p>Уборка мест общего пользования:                      - сухая уборка лестничных пролётов (1 раз в неделю)                      - влажная уборка лестничных пролётов (1 раз в неделю)                      - уборка лифтов (одновременно с лестничными пролётами)                      - мытьё стеновых панелей, перил, подоконников, мусоропроводов по мере загрязнения, но не реже 1 раза в неделю                      - мытьё окон (2 раза в год)                      Уборка осуществляется с применением современных моющих и дезинфицирующих средств</p>	<p>В соответствии с заключенным договором</p>
<p>Санитарная обработка мест общего пользования, в том числе придомовой территории (дезинфекция, дезинсекция, дератизация)</p>	<p>Объём выполняемых работ по согласованию с Роспотребнадзором по установленным ценам и тарифам</p>
<p>Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов</p>	<p>В соответствии с заключенным договором и нормами накопления твердых бытовых отходов.</p>
<p>Управление многоквартирным домом, в том числе расчётно-кассовое обслуживание и истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг</p>	<p>В соответствии с заключенными договорами.</p>



В.А. Деменок

Деменок В.А.  
(ФИО)  
[Подпись]  
(подпись)

**Стоимость платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома**

**Плата за содержание и ремонт жилого дома, за один квадратный метр площади жилого помещения в месяц:**

➤ Ставка платы (с НДС) для дома оборудованного лифтом – **15,80 руб.**


(включает плату за содержание и ремонт общего имущества (в т.ч. вывоз твердых бытовых отходов, содержание и ремонт лифтового оборудования, обслуживание внутридомовых инженерных систем, систем противопожарной безопасности, уборка внутридомовой и придомовой территории, управление домом и т.п.);

➤ Ставка платы за капитальный ремонт общего имущества дома - **4,25 руб.**

**Итого: 20,05 рублей.**

Ставка платы не включает расходы на оплату отопления, холодной и горячей воды, электроэнергии, потребленных для обеспечения работы общего имущества многоквартирного дома и его содержания.

**Плата за коммунальные услуги** (рассчитываемая исходя из фактического объема потребления, определяемого по показаниям приборов учета в соответствии с тарифами, установленными органом местного самоуправления – ст. 157 ЖК РФ).

 <p>Управляющая компания «СТАТ-ЭНКОМ» И.В. Деменок</p>	<p><u>Деменков И.В.</u></p> <p>(ФИО)</p> <p><u>[Подпись]</u></p> <p>(Подпись)</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

