

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

п. Печенга

01 апреля 2011 г.

Муниципальное казенное предприятие «Жилищное хозяйство» муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Моисеева Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и администрация муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области, в лице Главы муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области Затоны Эдуарда Викторовича, действующего на основании Устава,

являющаяся собственником жилого помещения по адресу:

Мурманская область, Печенгский район, п. Лиинахамари, ул. Шабалина, д. 1, общей площадью 2802,4 кв. м, жилой площадью 2453,5 кв. м

являющаяся собственником жилого помещения по адресу: Мурманская область, Печенгский район, п. Лиинахамари, ул. Шабалина, д. 11, общей площадью 3507,7 кв. м, жилой площадью 3475,7 кв. м

являющаяся собственником жилого помещения по адресу: Мурманская область, Печенгский район, п. Лиинахамари, ул. Северная дом 2, общей площадью 4059,6 кв. м, жилой площадью 3151,3 кв. м

являющаяся собственником жилого помещения по адресу: Мурманская область, Печенгский район, п. Лиинахамари, ул. Шабалина, д. 2, общей площадью 3403,3 кв. м, жилой площадью 3036,2 кв. м

являющаяся собственником жилого помещения по адресу: Мурманская область, Печенгский район, п. Лиинахамари, ул. Шабалина, д. 5, общей площадью 4043,3 кв. м, жилой площадью 3480,2 кв. м

При совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирными домами (далее – «Договор») на основании постановления Главы муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области от 01 апреля 2011 года № 24

## 1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006г. № 307, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы 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, превышающей, установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, и иными положениями гражданского Законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Мурманской области и муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области.

В случае внесения изменений, дополнений или отмены действия нормативных актов, указанных в настоящем договоре, стороны предусматривают возможность одностороннего изменения соответствующих положений договора, путем направления Управляющей организацией соответствующего уведомления Собственникам в письменной форме либо размещения соответствующей информации на подъездных досках объявлений.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

## 2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных условий проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения в многоквартирном доме и лицам, пользующимся его помещением в многоквартирном доме.



2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему санитарно-техническому содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Согласно адресной программе предоставлять коммунальные услуги Собственнику и иным пользователям помещений путем заключения договоров и соглашений по предоставлению коммунальных услуг, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.3. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме определяется с учетом положений статьи 36 Жилищного кодекса РФ, с учетом положений указанных в Приложении № 1 к настоящему договору.

Договаривающиеся стороны определили, что в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, указанных отключающих устройств до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на вышеуказанных сетях, относимых к общему имуществу многоквартирного дома.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, 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 до индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электроснабжения является внешняя клемма вводного щита. Внешней границей тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

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

Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации с соответствующим изменением стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту.

2.4. Настоящий договор не регулирует отношения сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома до момента принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в порядке, установленном ст. 44, 46 Жилищного кодекса РФ. Под текущим ремонтом понимается комплекс работ по устранению неисправностей или замене менее 50% оборудования, деталей, узлов каждого элемента, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (за исключением запорно-регулирующей арматуры), произведенных в течение одного календарного года

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Приступить к исполнению настоящего договора в течение тридцати дней с момента заключения настоящего договора и управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, организовывать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору, при соблюдении утвержденных настоящим Договором условий.

Изменения в Приложение № 2 и № 3 вносятся путем заключения дополнительного соглашения, принятого на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в со-



ответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ. Управляющая организация выполняет те работы и услуги, которые возможны в сложившихся условиях для достижения целей управления многоквартирным домом.

Стороны настоящего договора определили, что Управляющая организация самостоятельно определяет конкретные виды работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома исходя из утвержденного в приложении №2 перечня, технического состояния общего имущества и поступлений денежных средств от собственников помещений, для чего обязуется разработать программу по текущему ремонту, и предоставить ее собственникам помещений путем размещения на подъездных досках объявлений.

3.1.4. Обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам и лицам, пользующимся их помещением(ями), в этом многоквартирном доме в необходимых объемах, с учетом уровня благоустройства, в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление (теплоснабжение).

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.5. Представлять без доверенности интересы Собственника по предмету настоящего договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней. Настоящий договор не позволяет представление интересов в судах, следственных, правоохранительных органах, прокуратуре.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

Перечень технической документации предусмотрен пунктом 24 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

Управляющая организация вправе использовать сведения, относящиеся к предмету и сторонам настоящего Договора, для создания баз данных (в электронном или бумажном виде), собственником которых является Управляющая организация.

3.1.7. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающие состояние дома в соответствии с результатами осмотра.

3.1.8. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать круглосуточно от собственника(-ов) и пользующихся его помещением (-ями) в многоквартирном доме лиц заявки, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб от Собственника(-ов) помещения (-й) в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о принятом решении.

3.1.10. Своевременно информировать Собственника и пользующихся его Помещением(-ями) в многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, но не позднее, чем за 10 дня до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных на (в) подъездах дома.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором, при необходимости уведомить Собственника или лиц, пользующихся его помещением(-ями) в многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных на (в) подъездах дома.

3.1.12. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры предоставления коммунальных услуг.

3.1.13. Уведомлять собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках настоящего договора путем размещения соответствующей информации



на информационных стендах дома или путем направления уведомления, в срок не позднее, чем за 20 дней до наступления перечисленных выше событий.

3.1.14. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. настоящего Договора, обеспечивая выставление платежных документов в срок по пятое число месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.15. Рассматривать все претензии Собственника и иных пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и участвовать в разрешении возникших конфликтных ситуаций.

3.1.16. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его помещением(-ями) в многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах или размещения объявлений на информационных стендах на (в) подъездах многоквартирного дома.

3.1.17. Выдавать в течение 5 рабочих дней со дня обращения справки из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством документы. По требованию Собственника и иных пользователей выдавать справки, необходимые для оформления субсидии и льгот на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, без взимания платы.

Указанные действия Управляющая организация вправе осуществлять самостоятельно либо с привлечением третьих лиц, о чем уведомить собственника путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, расположенных на (в) подъезде многоквартирного дома.

3.1.18. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.19. Не позднее чем за три рабочих дня до проведения работ внутри помещения(-й) Собственника согласовывать с ним, а в случае отсутствия с лицами, пользующимися его помещением(-ями) в многоквартирном доме, время доступа в помещения, а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения (-й).

3.1.20. По требованию собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.21. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении условий настоящего договора за истекший год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется Собственникам путем размещения на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от собственников помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением многоквартирным домом;

б) размер задолженности собственников помещений в многоквартирном доме, по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

в) информация о выполненных работах и оказанных услугах по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.22. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением (-ями) в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.23. Обеспечить качественно выполнение работ в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, и условиями настоящего договора.

3.1.24. Принимать от Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.

3.1.25. Заключать за счет средств Собственника договора на содержание и ремонт дома с поставщиками жилищных, и в случае принятия решения общим собранием собственников многоквартирного дома, прочих услуг (антенна, домофон, кабельное телевидение, Интернет).

3.1.26. Оформлять договоры найма жилых помещений, обеспечивать их учет.

3.1.27. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и по месту фактического пребывания в соответствии с действующим законодательством.

3.1.28. Участвовать во всех проводимых проверках (в том числе проводимых по инициативе Собственника) в инспекциях общего имущества многоквартирного дома, а также в составлении актов о снижении объемов и (или) качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

3.1.29. Осуществлять контроль за использованием жилых и нежилых помещений по назначению, за наличием разрешения на выполнение работ по переоборудованию и перепланировку помещения.

3.1.30. За 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на данный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы



вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья или специализированному кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений одному из собственников, указанному в решении общего собрания, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме.

3.1.31. Ежегодно, на основании актов технического состояния общего имущества многоквартирного дома и с учетом мнения Собственника, разрабатывать и реализовывать адресную программу текущего и капитального ремонта многоквартирного дома с указанием источников финансирования.

### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Осуществлять контроль за состоянием общего имущества многоквартирного дома путем проведения осмотров технического и санитарного состояния внутридомовых конструкций, технических устройств, инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования общедолевого имущества.

3.2.2. В случае неисправности приборов учета, в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг.

3.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета общего имущества многоквартирного дома и сохранности пломб.

3.2.5. Приостанавливать, ограничивать и (или) прекращать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанных услуг более шести месяцев, либо в случае нарушения Собственником или иным пользователем иных требований настоящего договора, по истечении одного месяца с момента получения Собственником или иным пользователем соответствующего уведомления.

3.2.6. В соответствии с законодательством РФ контролировать производство работ по переустройству и (или) перепланировке.

3.2.7. Взыскивать с Собственника и иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.8. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования либо на платежных документах для решения вопросов об изменении размера платы за услуги Управляющей организации, за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, проведении работ капитального характера по ремонту имущества многоквартирного дома, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.2.9. Предоставить право Управляющей организации, без доверенности, заключать договоры на право размещения на общедолевого имуществе рекламы, на условиях установленных решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.10. Выдавать и оформлять документы, выдача которых законодательством отнесена к компетенции жилищно-эксплуатационной организации, и необходимых для последующего регистрационного учета. Предоставлять по запросу органов государственной власти информации о существующей задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственником жилого помещения многоквартирного дома.

3.2.11. Самостоятельно определять способы выполнения порученных Управляющей организации работ, привлекать необходимый персонал, третьих лиц (субподрядчиков), имеющих лицензии (при необходимости) на осуществление соответствующих видов деятельности, для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий по выполнению работ, предусмотренных настоящим договором.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги.

Данные расходы включаются вставляемый Управляющей организацией платежный документ на оплату услуг. Уклонение собственника от подписания настоящего договора не освобождает собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и



коммунальные услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Предоставить право Управляющей организации предоставлять интересы Собственника по предмету договора в соответствии с п. 3.1.3. настоящего Договора.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении (-ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- предписания Государственной жилищной инспекции Мурманской области, Управляющей организации и других контролирующих органов.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору. При этом Собственник или иной пользователь обязан предоставить в Управляющую организацию документы, подтверждающие право на льготу;

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного жилого помещения;

Уведомлять Управляющую организацию о смене собственника, а также о заключении договора аренды, найма.

3.3.5. Обеспечить в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, осуществляющих обслуживание многоквартирного дома для осмотров приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий немедленно.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающие технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе, не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтаже без согласования с Управляющей организацией.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом (-ых) Помещении (-ях) и о наличии у постоянно проживающих в жилом (-ых) Помещении (-ях) лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления услуг в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом (-ых) Помещении (-ях) потребляющих устройств водо-, тепло- и электроснабжения и других данных, необходимых для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.



3.3.13. Обеспечить в течение одного рабочего дня с момента обращения или получения уведомления доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение (-я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического оборудования, находящегося в Помещении (-ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время суток немедленно.

3.3.14. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего Договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

3.3.15. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ.

3.3.16. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

3.3.17. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, проверку и замену приборов учета.

3.3.18. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

3.3.19. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла, без согласования, полученного от Управляющей организации.

3.3.20. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Мурманской области и актами органов местного самоуправления города Мурманска применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.21. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и другими действующими нормативными правовыми актами РФ.

3.3.22. Обеспечить сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.23. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями п.п. 3.3.3., 3.3.5.-3.3.9., 3.3.11., 3.3.19., 3.3.21. настоящего Договора, указанные работы производятся за счет Собственника.

3.3.24. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с Собственником всеми правами и несут обязанности, вытекающие из условий настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.25. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. На выполнение работ и получение услуг надлежащего качества.

3.4.2. Привлекать за свой счет, без последующих компенсаций со стороны Управляющей организации, для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая организация, специалист, эксперт должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с п. 4.11 настоящего Договора в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества.

3.4.4. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающим установленную продолжительность в порядке, установленном в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.



#### 4. Цена и порядок расчетов

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.

4.2. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (включающей плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, плату за управление) на момент заключения настоящего договора определяется исходя из утвержденной Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома платы в размере с 1 кв. метра общей площади помещений, принадлежащего Собственнику (согласно приложению №4 к настоящему договору).

4.3. Общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору, установлена по согласованию с собственником с учетом предложений Управляющей организации.

4.4. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить Собственнику и другим собственникам в многоквартирном доме предложения по изменению перечней, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом III Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно по десятое число месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Собственнику Управляющей организацией в соответствии с п. 3.1.14 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются:

1) почтовый адрес помещения (-ий), сведения о Собственнике помещения (-ий) (нанимателях жилых помещений государственной и муниципального жилищных фондов) с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан;

2) наименование Управляющей организации, номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождение);

3) указание на оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая:

а) плату за содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме в том числе, значение размера платы за содержание на 1 кв.м. и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

б) плату за текущий ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе, значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв.м. и размер начисленной выплаты за оплачиваемый месяц;

в) плату за капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (при условии принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса РФ), в том числе, значение размера платы за капитальный ремонт на 1 кв.м. и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

г) плату за все виды коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом наличия в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, который в случаях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, указывается Собственником или Управляющей организацией в специальных графиках платежного документа;

5) сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе, в связи:



- с проживанием временных жильцов;
- со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальных услуг;
- с уплатой Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пени), установленных федеральными законами и Договором;

6) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому пункту «а» - «г» подпункта 4 настоящего пункта Договора);

7) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);

8) другие сведения предусмотренные законодательством РФ и настоящим договором.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ пени (пункт 5.6. настоящего Договора) указываются в платежном документе отдельно.

4.10. Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе.

В случае изменения расчетного счета Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация обязана направить Собственнику заверенное печатью письменное сообщение об изменении расчетного счета Управляющей организации, либо разместить соответствующую информацию на платежном документе. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления Собственника об изменении расчетного счета несет Управляющая организация. Ответственность за последствия внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет Собственник.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и неустранения обнаруженных недостатков в сроки, определенные в приложении № 3 к Договору – стоимость конкретного вида работ, подлежащих исполнению ежемесячно, изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

4.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

4.14. Льготы и субсидии по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством и при условии предоставления в Управляющую организацию Собственником или иным Пользователем документов, подтверждающих право на льготу и субсидию.

4.15. Иные сроки выставления платежных документов и сроки их оплаты, порядок расчета и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг и работ, устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

4.16. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ (услуг), Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.17. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет Собственника на основании решения общего собрания. Решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помеще-



ний в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.18. Размер платы за капитальный ремонт многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений, и оформляется в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.

### **5. Ответственность сторон**

5.1. Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от его вины.

Управляющая организация освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов управляющей организации или действия (бездействия) управляющей организации, включая отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

5.3. Управляющая организация отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.4. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.7. В случае причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома по вине собственника, последний возмещает расходы, необходимые для ремонта и замены испорченного имущества.

5.8. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.9. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

### **6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора**

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней от даты обращения справки о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- получения справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;



- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;  
- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую отчетность и налоговую отчетность Управляющей организации.

6.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества.

6.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок.

6.4. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый собственник становится стороной настоящего договора путем его подписания.

## **7. Дополнительные условия**

7.1. Собственник самостоятельно (или с привлечением Управляющей организации за дополнительную плату) обязан поддерживать надлежащее состояние жилого помещения; нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения.

7.2. Жалобы и замечания, касающиеся выполнения условий настоящего договора, подаются Собственником в письменной форме. Регистрация жалоб производится Управляющей организацией в журнале входящей корреспонденции.

7.3. Все споры, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не смогут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.4. В случае установки приборов учета фиксируются их номера и показания в следующем порядке: вид прибора (электросчетчик, счетчик горячей воды, счетчик холодной воды) заводской номер прибора и показания прибора, дата снятия показаний.

## **8. Форс-мажор**

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно обстоятельства непреодолимой силы, такие как: пожар, стихийное бедствие, действия военного характера и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки исполнения обязательств по Договору продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения Договора, при чем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **9. Срок действия Договора**

9.1. Настоящий договор заключен до определения результатов открытого конкурса на право заключения договоров управления многоквартирными домами и вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

9.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством РФ, гражданским законодательством РФ и положениями настоящего Договора. Решение о расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Управляющая организация вправе вносить изменения в настоящий договор в одностороннем порядке при нарушении Собствен-



ником или лицами, пользующимися помещениями в многоквартирном доме, в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

9.3. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего договора. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома.

9.4. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе, с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме способа непосредственного управления Многоквартирным домом, указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя. Указанный акт составляется по форме, содержащейся в приложении № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006г. № 75.

9.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении действия настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех вопросов, относительно расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

9.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

9.8. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего договора, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

#### 10. Реквизиты сторон

##### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Муниципальное казенное предприятие  
«Жилищное хозяйство» муниципального  
образования городское поселение Печенга  
Печенгского района Мурманской области

184410, Мурманская область, пгт. Печенга,  
Печенгское шоссе, д.3

ИНН 5109002037 КПП 510901001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810793620000041 в Северо - Запад-  
ный ОАО АКБ «РОСБАНК»

БИК 044030778 к/с 30101810100000000778 в  
ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу



А.Н. Моисеев

##### СОБСТВЕННИК

Администрация муниципального образования  
городское поселение Печенга Печенгского рай-  
она Мурманской области

ИНН/КПП 5109001890/510901001

ОГРН 1065109002793

Р/сч 40101810000000010005 в ГРКЦ ГУ Банка  
России по Мурманской УФК по Мурманской об-  
ласти (Администрация городского поселения Пе-  
ченга области).

Юридический адрес: 184410 Мурманская область,  
Печенгский район, пгт. Печенга, Печенгское шос-  
се, д. 3

Адрес электронной почты: pechenga\_rus@mail.ru

ОКПО 04195302

Тел 8(81554)7 - 64 - 88



Э.В. Затона