

**ДОГОВОР № 1**  
управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

« 17 » мая 2007г.

Собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 1 «а» к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Собственники жилых помещений**, владельцы жилых помещений по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм (согласно списку, приведенному в Приложении 1 «б» к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Наймодатели**, и именуемые все вместе **«Собственники помещений в многоквартирном доме»** (в дальнейшем МКД), расположенных в МКД по адресу: г. Хабаровск, Кашинича 79 с одной стороны, и ООО «Ремонтно-эксплуатационное предприятие» (РЭП), именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Панина Николая Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора:**

1.1. Собственники помещений в МКД поручают, а управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Хабаровск, ул. Кашинича 79, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, решения вопросов пользования общим имуществом МКД и предоставления коммунальных услуг (холодная вода, горячая вода, отопление, канализация и др. ком. услуги) Пользователям (члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договора аренды либо по иным законным основаниям).

1.2. Состав и техническое состояние общего имущества Собственников в МКД отражены в акте (Приложение № 2 к настоящему договору), составляемого при приемке-передаче дома в управление управляющей организации.

1.3. Собственники помещений в МКД обязуется оплачивать услуги управляющей организации в порядке установленном настоящим договором.

**2. Обязанности и права сторон:**

**2.1. Управляющая организация обязуется:**

2.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление услуг (холодная вода, горячая вода, отопление канализация), проведение работ по содержанию

и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством согласно Приложению № 3.

2.1.3. Представлять интересы Собственников помещений в МКД по предмету 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.

2.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом (имеющуюся в наличии в момент заключения договора), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию Собственников помещений в МКД знакомить их с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств Собственников помещений в МКД.

2.1.5. Проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.7. Соблюдать предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования установленные Приложением № 4 к настоящему договору.

2.1.8. Обеспечивать «Собственников помещений в МКД» коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления. При не предоставлении коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), производить изменение размера платы (перерасчет) по соответствующей услуге в соответствии с действующим Постановлением Правительства РФ.

2.1.9. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

2.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений в МКД и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.1.11. Уведомлять Собственников помещений в МКД об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома.

2.1.12. Производить начисление платежей, установленных в разделе 3 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.13. Производить сбор установленных в разделе 3 договора платежей.

2.1.14. Рассматривать все претензии Собственников помещений в МКД, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

2.1.15. Обеспечить Собственников помещений в МКД информацией о телефонах аварийных служб.

2.1.16. По запросам «Собственников помещений в МКД» выдавать необходимые справки установленного образца, в пределах вопросов, оговоренных договором.

2.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.

2.1.18. Предоставлять «Собственникам помещений в МКД» отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего года (в объемных показателях по перечню работ).

2.1.19. Вести регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан.

2.1.20. При невыполнении договорных обязательств специализированным предприятием по содержанию общего имущества МКД, проинформировать собственников по данному факту для принятия ими решения о расторжении договора с данным предприятием в месячный срок.

## 2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственников помещений в МКД и иных Пользователей.

2.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета (при их наличии).

2.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

2.2.5. Прекращать предоставление услуг по договору в случае просрочки Собственниками помещений в МКД оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 3 договора.

2.2.6. Проверять соблюдение Собственниками помещений в МКД требований, установленных п.п.2.3.3-2.3.15 договора.

2.2.7. Взыскивать с Собственников помещений в МКД в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

2.2.8. Изменять размер платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

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

## 2.3. Собственники помещений в МКД обязуются:

2.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные им по договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

2.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственников помещений в МКД по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников помещений в МКД или иных Пользователей во всех организациях).

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

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

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

- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

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

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;

- другие требования законодательства.

2.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее им помещения представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

2.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности вводной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

2.3.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего договора.

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

2.3.8. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

2.3.9. 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, утвержденным в порядке, установленном Правительством РФ.

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

2.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственникам помещений в МКД, дееспособных граждан с условиями договора.

2.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.3.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ и администрации города применительно к условиям настоящего договора.

2.3.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве, принадлежащих Собственникам помещений в МКД, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

2.3.15. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

2.3.16. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников помещений в МКД, либо в связи с нарушением Собственниками помещений в МКД п.п.2.3.3-2.3.13 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственников помещений в МКД.

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

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

2.3.19. Предоставлять Управляющей организации сведения о временных жильцах.

#### 2.4. Собственники помещений в МКД имеют право:

2.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения договора.

2.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

2.4.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством РФ порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

2.4.4. Третьим в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

2.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, администрации города, применительно к условиям настоящего Договора.

2.4.6. В случае ненадлежащего выполнения работ по содержанию и ремонту МКД провести общее собрание собственников по вопросу замены специализированной организации, привлеченной Управляющей организацией для выполнения таких работ.

**3. Цена и порядок расчетов:**

3.1. Собственники помещений в МКД производят оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление водоотведение и др. услуги);
- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

На момент заключения договора плата за услуги по содержанию и ремонту в рамках настоящего договора устанавливается в соответствии с Постановлением Мэра города Хабаровска и составляет – **26,64 руб./кв.м.(мес)** в т.ч.:

- стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом 4,30 руб.кв.м(мес)
- стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества 18-78 руб.кв.м(мес)
- стоимость работ по капитальному ремонту - 3,56 руб.кв.м(мес)

3.2. Разница в объемах потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных в городе Хабаровске тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым в порядке, определяемом Правительством РФ.

3.4. Оплата Собственниками помещений в МКД оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего

законодательствам формы документов). В выставленном Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды и др., в соответствии с действующим законодательством.

3.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

3.6. Срок внесения платежей:

- до 25 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц,
- до 10 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

3.7. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственников помещений в МКД в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

3.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа по дополнительным объемам для Собственников помещений в МКД рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственниками помещений в МКД 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. Платежи должны быть внесены Собственниками помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления счета.

3.9. Изменение платы за услуги по содержанию и ремонту в период действия договора не требует переоформления договора или внесения в него письменных изменений и доводится до Собственников МКД посредством: сообщений через СМИ или другими способами, утвержденными собранием собственников.

3.10. Не использование 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, утверждаемом Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

#### 4. Ответственность сторон:

4.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

4.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

4.4. При нарушении Собственниками помещений в МКД или иными Пользователями обязательств, предусмотренных договором, Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартирах Собственников и Пользователей лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников и Пользователей, вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.

4.6. Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным правовыми актам администрации города в соответствии с действующим законодательством.

4.8. В случае причинения убытков Собственникам помещений в МКД по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении № 2 к настоящему договору, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.10. При досрочном расторжении договора по инициативе Собственников помещений в МКД, убытки, понесенные Управляющей организацией вследствие такого расторжения, подлежат возмещению Собственниками помещений в МКД.

4.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 5. Особые условия:

5.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

5.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственниками помещений в МКД и иными Пользователями в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

5.3. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;



- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

5.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников помещений в МКД по отдельному договору. Решение 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, стоимости материалов, 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 помещений в этом 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.

5.5. Настоящий договор считается подписанным со стороны Собственников МКД, если его подписали Собственники МКД, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме

## 6. Форс-мажор:

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. 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.

## 7. Срок действия Договора:

7.1. Договор заключен на сроком на 5 (пять) лет

Начало действия договора с 01.12.2007г

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

7.3. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую

документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

7.4. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

7.5. Договор также считается расторгнутым с Собственниками помещений в МКД с момента прекращения у них прав собственности на помещения в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

7.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

К настоящему договору прилагаются, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора: Приложения № 1 «а», №2; №3; №4; №5.

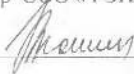
## 8. Реквизиты сторон:

«Управляющая организация»  
ООО «Ремонтно – эксплуатационное  
предприятие» (ООО «РЭП»)  
680000, г.Хабаровск, ул.Калинина 138  
тел. 395318; 395290  
ОГРН 1072722001186  
ИНН 2722061461/КПП 272201001  
р/сч. 40102810023000000007  
ОАО «Далькомбанк» г.Хабаровск  
БИК 040813718  
ИНН 2700001620/КПП272101001  
Кор./сч. 30101810600000000718  
в ГРКЦ Банка России по хабаровскому  
краю г. Хабаровска

«Собственники помещений в  
многоквартирном доме»

Подписи по списку согласно  
приложений № 1 «а».

Директор ООО «РЭП»



Н В Павлин