

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 1

г. Владикавказ

« 30 » марта 2018 г.

Управляющая компания ООО «Эра», в лице директора Варзиева Олега Тамбиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и именуемая в дальнейшем «Исполнитель», и собственники помещений в многоквартирном доме (МКД), расположенном по адресу: г. Владикавказ, ул. Цокамаева, 9, именуемые в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## Общие положения

1.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным Кодексом РФ.

## Предмет договора

1.2. По настоящему договору Исполнитель по заданию Заказчика обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно Приложениям 1,2.

1.3. Взаимоотношения по коммунальным и прочим услугам – централизованное отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз и захоронение бытовых отходов, ремонт и обслуживание лифтов не регулируется настоящим Договором.

1.4. **Цель договора** - обеспечение благоприятных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

## Права и обязанности сторон

### Исполнитель обязуется:

1.5. Приступить с « 01 » апреля 2018 года, и осуществлять техническое обслуживание в соответствии с условиями настоящего Договора, согласно Приложениям 1,2.

1.6. Оказывать Заказчику услуги по содержанию и текущему ремонту имущества в Многоквартирном доме, согласно Приложениям 1,2. Обеспечить производство и качество всех работ в соответствии с действующими нормами и техническими условиями.

1.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей (жильцов) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них

недостатков в установленные сроки.

1.9. Осуществлять ремонт инженерных сетей (холодное-горячее водоснабжение, отопление, канализация), расположенных в квартире, но относящихся к местам общего пользования, по заявке собственников жилья (согласно настоящему договору, содержание и ремонт внутриквартирных радиаторов не входит в обязанность исполнителя, а, следовательно, Исполнитель не несет ответственность за неисправное их функционирование).

Границей обслуживания всех инженерных сетей МКД, по местам общего пользования, являются стены дома, за исключением транзитных инженерных сетей проходящих через дом (МКД). При аварийных ситуациях, в случае отсутствия предварительной заявки о необходимости проведения ремонтных работ, Исполнитель не несет ответственность за негативные последствия, вызванные аварией.

1.10. Осуществлять ремонт кровли при благоприятных погодных условиях (плюс 5 градусов и выше, без осадков). В случае если течь кровли имеет место в зимнее время года, при эксплуатационной изношенности дома на 60 %, ремонт осуществляться не будет.

1.11. Не позднее трех дней до проведения работ внутри Помещения (ий) согласовать с Заказчиком время доступа в Помещение (я), а при невозможности согласования направить Заказчику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения (ий).

1.12. Вести учет выполненных работ по содержанию и ремонту дома.

1.13. Предоставлять Заказчику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение месяца, следующего за истекшим годом, но не более одного раза в год.

#### **Исполнитель имеет право:**

1.14. На основании заявки Заказчика, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу или Помещению (ям) Заказчика.

1.15. В пределах полномочий, определенных правовыми актами и договором, принимать самостоятельные оперативные решения о порядке, способах, условиях осуществления работ по договору и численности необходимого для этого персонала. В течение календарного года, самостоятельно вносить изменения в смету расходов на содержание и ремонт дома (если только это не ведет к изменению размера платы за работу Исполнителя), кроме статьи «текущий ремонт», в которую изменения могут вноситься только по соглашению сторон путем составления соответствующего акта. В статье «текущий ремонт» при 100% оплате за техническое обслуживание, предусматривается резерв на

непредвиденные работы в размере не менее десяти процентов от годового сбора платы по данной статье (при наличии средств в резерве). При аварийных ситуациях самостоятельно принимать решение о расходовании средств по статье «текущий ремонт». Заказчик не имеет права вмешиваться в хозяйственную деятельность Исполнителя. В случае невозможности принятия самостоятельного решения в силу отсутствия соответствующих полномочий в договоре сообщать об этом Заказчику.

1.16. С предварительным устным предупреждением Заказчика в согласованное время и в его присутствии, или в присутствии уполномоченного им лица, осуществлять осмотр находящихся во владении Заказчика помещений с целью проверки состояния и работоспособности проходящих через эти помещения общедомовых систем и оборудования (стояков, вентканалов и т.п.), а также проверки соблюдения условий договора Заказчиком, включая проверку соответствия представленных Заказчиком сведений, о количестве проживающих в помещении лиц.

1.17. Вносить предложения собственникам помещений в доме, путем размещения информации в местах общего пользования.

1.18. Принимать участие во всех собраниях, получать и обрабатывать персональные данные собственников и иных пользователей помещений в доме, включая данные о принадлежащих им помещениях.

1.19. Взыскивать с Заказчика в установленном законодательством и договором порядке задолженность по оплате работ Исполнителя по договору.

1.20. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой (неоплата услуг более 3-х месяцев). - Ежемесячно в первый рабочий день после 25 числа (окончания срока оплаты), с согласия собственников, вывесить на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение.

1.21. Для оказания услуг Исполнитель вправе привлекать соисполнителей по своему выбору.

### **Заказчик обязуется:**

1.22. Своевременно и полностью вносить плату за техническое обслуживание за истекший месяц до 10 числа следующего месяца.

1.23. Передать Исполнителю техническую документацию с достоверной информацией о Многоквартирном доме, о собственниках занимаемых жилых и (или) не жилых помещениях, площади занимаемых помещений, а также

количестве проживающих в них лиц.

1.24. При дальнейшем переходе права собственности на помещение (включая наследование и приватизацию помещения) предоставлять Исполнителю соответствующие удостоверяющие документы. В письменной форме извещать Исполнителя об изменении числа и (или) состава проживающих в помещении лиц.

1.25. Своевременно лично либо через представителя собственников сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Заказчику услуг в рамках договора. При выезде из помещения на срок более одних суток перекрывать все вентили на подводящих трубах холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, отключать от сети электропотребители (кроме холодильных устройств).

1.26. Не препятствовать в передаче Исполнителю ключей от нежилых помещений в доме, являющихся общим имуществом (подъезд, чердак, подвал и т.п.) и предоставить Исполнителю право ограничивать доступ любых лиц, включая собственников помещений в доме (кроме представителя собственников), в данные нежилые помещения с целью недопущения аварийных ситуаций, хищения, уничтожения или повреждения оборудования.

1.27. Не препятствовать в допуске Исполнителя в жилые и нежилые помещения дома, в том числе, при аварийных ситуациях, вызывая в необходимых случаях специальные службы и работников органов внутренних дел. В согласованное с Исполнителем время (при предаварийных или аварийных ситуациях - в любое время суток) обеспечить доступ Исполнителя (а равно работников государственных и муниципальных органов контроля и надзора, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, электро-, газо-, водоснабжения, канализования, пожаротушения) в принадлежащее Заказчику помещение, к оборудованию с целью ликвидации аварий, проверки состояния, работоспособности и ремонта проходящих через это помещение общедомовых систем и оборудования (стояков, вентканалов и т.п.), снятия показаний приборов учета ресурсов, а также контроля за соблюдением договора Заказчиком.

1.28. Поддерживать в чистоте и исправном состоянии находящееся в его владении помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное в нем, обеспечивать их сохранность и ремонт. При обнаружении неисправностей помещения и (или) санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать Исполнителю и (или) в иные аварийные службы.

1.29. Собственники помещений в доме несут установленную законодательством

ответственность за нарушения противопожарных, санитарных, антитеррористических и иных требований законодательства, уполномоченных контрольно-надзорных органов, если только соответствующее нарушение не вызвано неправомерными действиями исполнителя.

**1.30. Соблюдать следующие требования:**

- > не подключаться несанкционированно к внутридомовой инженерной системе, относящейся к общему имуществу Многоквартирного дома;
- > не производить перенос и переустройство элементов системы отопления;
- > не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- > не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;
- > не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

1.31. Обеспечить, в течение 3 дней с момента обращения, доступ представителей Исполнителя в Помещение (я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, а работников аварийных служб в любое время суток.

В случае письменного отказа (соглашения) для доступа и проведения ремонтных работ исполнителем внутриквартирных инженерных коммуникаций, Исполнитель не несет ответственность за неисправную работу внутриквартирных инженерных коммуникаций.

1.32. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.33. Пользователи, не обеспечившие выполнение пункта 1.26, 1.27, 1.28, 1.29, 1.30 настоящего договора, несут материальную и иную ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за убытки и иной вред, причиненные вследствие невыполнения вышеуказанной обязанности.

**Заказчик имеет право:**

1.34. Проверять ход и качество работы, выполняемой Исполнителем, не вмешиваясь в его деятельность.

1.35. Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего

имущества в Многоквартирном доме.

1.36. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителя, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

1.37. Отказаться от услуг Исполнителя в случае невыполнения Исполнителем своих обязанностей.

### Сроки оказания услуг

1.38. Услуги носят постоянный характер, а также оказываются по мере поступления заявок от Заказчика.

1.39. По окончании каждого этапа оказания услуг, составляется акт, в котором указано наименование оказанной услуги и к которому прилагаются все необходимые документы.

1.40. Указанный акт является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

### Оплата

1.41. Размер месячной платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на момент заключения настоящего договора составляет 8 рублей за 1 м<sup>2</sup> в месяц, (общ. площади помещения)

1.42. Плата вносится ежемесячно в срок до 10 числа следующего месяца.

1.43. Исполнитель вправе, на основании Постановления РФ, Постановления АМС г.Владикавказа, увеличить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на базовый индекс роста потребительских цен (индекс инфляции) по субъекту Российской Федерации или общем собрании собственников жилья.

1.44. Заказчик вносит плату за жилое помещение Исполнителю.

1.45. Не использование собственником жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение.

1.46. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, решение о проведении которого принимается на общем собрании, осуществляется за счет средств Заказчика.

### Ответственность сторон

1.47. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

1.48. Заказчик несет ответственность за неправильное пользование и эксплуатацию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. При нарушении правил пользования и эксплуатации Заказчик несет материальную ответственность.

### Порядок приемки работ

- 1.49. Работы считаются принятыми с момента подписания сторонами акта приемки.
- 1.50. Акт приемки подписывается сторонами. При отказе от подписания акта кем-либо из сторон об этом делается отметка в акте.
- 1.51. Основания для отказа излагаются отказавшимся лицом в акте либо для этого составляется отдельный документ.

### Срок действия договора

- 1.52. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания.
- 1.53. Договор заключен на 1 лет и вступает в действие с 02.04.2018.
- 1.54. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора.
- 1.55. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
- 1.56. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Заказчиком.
- 1.57. Настоящий договор заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Договор составлен на 9 листах, Приложение 1 к договору на 2 листах, Приложение 2 на 2 листах, Приложение 3 на 1 листе.

Реквизиты сторон:

Управляющая организация ООО «Эра»

Генеральный директор \_\_\_\_\_

Варзиев О.Т.

г. Владикавказ, ул. А. Кесаева, 21/

Тел.: (8672) 57-40-20

ИНН 1516614581 КПП 151301001

Р/С 40702810500220002575

Кор/С 3010181070707020000802

Филиал «Северо-Кавказский» Банка ВТБ (ПАО) в г. Ставрополе

БИК 040702802

ОГРН 1071516004120

Список собственников присутствующих на собрании

Цокалаева, 9

(адрес)

№ п/п	№ квартиры	Ф. И. О. собственника	Общая площадь кв.	Подпись
1	156	Турдыева З.И.	58,2	
2	53	Тришнев К.К.	103,0	
3	40	Воробьев С.В.	60,1	
4	100	Кергемалева З.Х.	62,9	
5	158	Ташиева Р.Б.	61,9	
6	131	Ахмедова А.А.	59,8	
7	83	Медтеева А.З.	61,0	
8	10	Джиркаев Д.З.	60,1	
9	43	Оганесян И.П.	41,3	
10	141	Загсеева И.В.	58,3	
11	64	Гагичев К.В.	41,3	
12	66	Гагичев К.В.	41,7	
13	67	Гагичев И.В.	41,1	
14	72	Джамбев К.В.	41,3	
15	81	Джамбев К.В.	41,5	
16	86	Джамбев К.В.	41,3	
17	99	Джамбев К.В.	40,5	
18	65	Джамбев К.В.	64,0	
19	68	Джамбев К.В.	59,5	
20	104	Джамбев К.В.	41,4	
21	105	Джамбев К.В.	64,0	
22	101	Джамбев К.В.	41,2	
23	106	Джамбев К.В.	41,0	
24	102	Джамбев К.В.	41,0	
25	107	Джамбев К.В.	41,3	
26	121	Джамбев К.В.	102,3	
27	123	Джамбев К.В.	101,8	
28	125	Джамбев К.В.	101,2	
29	110	Джамбев К.В.	59,1	
30	122	Джамбев К.В.	58,9	
31	124	Джамбев К.В.	59,1	
32	126	Джамбев К.В.	59,0	
33	78	Джамбев И.В.	60,5	
34	19	Тодорциева Т.	41,8	
35	84/85	Мамиева З.	40,8	
36	80	Ташиев И.	63,9	
37	21	Кучулебегов В.М.	63,1	
38	79	Ташиева М.И.	41,1	
39	91	Ташаев В.И.	41,7	
40	96	Ситомова З.С.	41,5	

2244,50

41	№ 88	Саргеев Н.С.	60,1	
42	№ 140	Мухомов А.В.	42,4	
43	№ 108	Коркунев Р.И.	60,2	
44	№ 143	Шушера Г.А.	62,7	
45	№ 135	Шушера Г.А.	42,3	
46	КВ. 13	Сидоров М.И.	40,3	
47	КВ. 113	Чедошев М.Т.	103,3	
48	КВ. 6	Евдокимов С.В.	41,9	
49	КВ. 103	Хунеев Дривкареев	60,0	
50	КВ. 50	Дзекоев Д.И.	58,6	
51	КВ. 117	Кундушев У.И.	102,4	
52	КВ. 118	Кундушев У.И.	57,6	
53	КВ. 134	Толпаров С.В.	42,7	
54	№ 54	Степанов Александр	58,7	
55	№ 30	Мамиев Дзекоев Т.	60,1	
56	№ 143 <sup>166</sup>	Чубинцев Владимир О.	58,0	
57	КВ. 57	Кариева Майра	103,0	
58	КВ. 88	Темуров Аманжол	60,5	
59	КВ. 161	Хунеев, Релике Арсен	58,5	
60	КВ. 18	Джумебаева Файра М.	41,7	
61	КВ. 130	Джумебаева Файра М.	42,9	
62	КВ. 39	Царь Иванова Лариса	42,5	
63	КВ. 21	Царь Иванова Лариса М.	43,7	
64	КВ. 119	Джумебаева С.В.	102,1	
65	КВ. 120	Джумебаева С.В.	58,2	
66	КВ. 24	Козлов И.В.	41,3	
67	КВ. 111	Дзекоев О.В. А.В.	101,5	
68	КВ. 48	Дзекоев Т.И.	58,0	
69	КВ. 75	Соноев О.Х.	63,5	
70	КВ. 15	Джумебаева И.В.	60,9	
71	КВ. 140	Джумебаева И.В.	58,0	
72	КВ. 36	Сакмеева А.С.	41,5	
73	КВ. 38	Сакмеева А.С.	63,5	
74	КВ. 70	Басанова Г.К.	64,0	
75	КВ. 80	Басанова Г.К.	64,5	
76	КВ. 69	Джумебаева Р.И.	41,3	
77	КВ. 114	Джумебаева Р.И.	59,0	
78	КВ. 127	Джумебаева Т.В.	41,2	
79	КВ. 5	Джумебаева	60,2	
80	КВ. 55	Джумебаева	103,2	
81	КВ. 129	Джумебаева	42,2	
82	КВ. 137	Джумебаева	41,9	
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
ИТОГО:			4754,60	50,79%