

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным домом

г. Барнаул

" " \_\_\_\_\_ 20.... г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЖЭУ-47 «Строитель»», в лице директора Радина Александра Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны и собственник жилого помещения № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м в доме, расположенном по адресу: г.Барнаул, ул. \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. **Собственник (-и)** – лицо (-а), владеющее (-ие) на праве собственности помещением. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме в размере своей доли.
- 1.2. **Управляющая компания** - организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома на предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными правовыми актами.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Предметом Договора является управление многоквартирным домом.
- 2.2. По договору управления многоквартирным домом Управляющая компания, по заданию Собственников, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать им услуги, и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, заключать договора на предоставление коммунальных услуг Собственникам с поставщиками таких услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 2.3. Условия настоящего договора определены общим собранием Собственников помещений в доме и являются обязательными для исполнения всеми Собственниками помещений и Управляющей организацией.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

#### 3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. Принять в управление многоквартирный дом и обеспечить его сохранность, техническое содержание и ремонт в соответствии с перечнем работ и услуг.
- 3.1.2. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственникам.
- 3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные настоящим Договором, в пределах средств, начисленных (в соответствии с установленными тарифами) и фактически поступивших от Собственников.
- 3.1.4. Работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома планировать и осуществлять на основании решения общего собрания Собственников (п.4.1. ч.2 ст. 44 ЖК РФ).
- 3.1.5. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.
- 3.1.6. Информировать о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг.
- 3.1.7. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года представлять Совету МКД ежегодный письменный отчет о выполнении условий Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год, включающего информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, финансовых расходах.
- 3.1.8. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды
- 3.1.9. За 15 дней до прекращения настоящего Договора представить отчет Собственникам о выполнении условий настоящего Договора, а также передать техническую документацию и технический паспорт на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.
- 3.1.10. Обеспечивать Собственников информацией о местонахождении, контактных телефонах, телефонах аварийно-диспетчерской службы Управляющей компании путем их указания на платежных документах.
- 3.1.11. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома (круглосуточно).

#### 3.2. Управляющая компания имеет право:

- 3.2.1. Требовать от Собственников внесения платы за работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и потребленных коммунальных услуг, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней) в полном объеме и в установленные сроки.
- 3.2.2. Распоряжаться денежными средствами, поступающими от Собственника, исключительно в объеме заключенного Договора, на цели, им предусмотренные.
- 3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.2.4. В заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;
- 3.2.5. Использовать самостоятельно и сообщать расчетным организациям, осуществляющим прием и обработку платежей,

персональные данные Собственника для начисления оплаты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

### **3.3. Собственники обязаны:**

3.3.1. Поддерживать места общего пользования в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей компании, в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.4. В заранее согласованное с Управляющей компанией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать в необходимых объемах жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.2. По письменному запросу производить с Управляющей компанией сверку оплаты Собственником коммунальных услуг и получать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации.

3.4.3. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом и придомовой территории в соответствии с Жилищным кодексом РФ, нормативными актами и настоящим договором.

3.4.4. Собственник дает согласие на предоставление своих персональных данных и их обработку своей волей и в своем интересе в соответствии со ст. 9 Федерального закона №152-ФЗ «О персональных данных», с целью осуществления мероприятий, связанных с управлением многоквартирным домом, собственником помещения которого он является.

### **3.5. Осуществление контроля за исполнением Договора:**

3.5.1. Контроль за деятельностью Управляющей компании осуществляет Совет дома, выбранный Собственниками. Контролирующими функциями являются действия уполномоченных лиц, направленные на проверку соблюдения договорных обязательств Управляющей компании. А именно: проведение плановых обследований и проверок технического состояния общего имущества, получение от ответственных лиц Управляющей компании информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также о ценах, тарифах и качестве коммунальных услуг.

Управляющая организация ежемесячно в течение 15 дней месяца следующего за отчетным периодом предоставляет председателю Совета МКД, акт приемки выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках настоящего договора управления по форме, согласно приложению № 2. Подписанный председателем Совета МКД, акт выполненных работ возвращается в адрес управляющей организации в течении 10 дней, либо направляется мотивированный отказ от подписания.

Управляющая организация ежегодно предоставляет председателю Совета МКД, иному уполномоченному собственниками лицу на согласование и вынесение на рассмотрение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: ежегодный отчет о деятельности управляющей организации в рамках исполнения настоящего договора управления.

3.5.2. На факты неисполнения, либо ненадлежащего исполнения обязанностей по договору составляются в письменной форме акты, которые должны быть подписаны председателем совета дома, либо членами Совета дома, выбранными собственниками, а также представителем Управляющей компании. В случае неоднократного составления, данные акты являются основанием для принятия решения общим собранием Собственников о расторжении Договора управления.

3.5.3. При устранении причин, послуживших основанием для составления акта о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязанностей по Договору, либо при выполнении каких-либо работ по исполнению настоящего Договора, об этом составляется соответствующий акт о выполненных работах. Данный акт также подписывается представителями Собственников и Управляющей компании.

3.5.4. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется в следующих формах:

- Предоставление Управляющей организацией информации по запросу председателя Совета МКД, не позднее 5 рабочих дней с даты обращения:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома,
- о возможности для контрольных осмотров общего имущества дома;
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- об использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по управлению общим имуществом многоквартирного дома (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.);
- о состоянии расчетов с собственниками и ресурсоснабжающими организациями, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц).

- Участие председателя Совета МКД, заместителя председателя Совета МКД, иного уполномоченного собственниками лица совместно с Управляющей организацией:

- в осмотрах общего имущества многоквартирного дома;
- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ по текущему ремонту, а также по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ.

Председатель Совета МКД, при его отсутствии иное уполномоченное собственниками лицо, подписывает (визирует) документы, составленные по итогам проведения мероприятий.

#### 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.
- 4.2. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилого/нежилого помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ:
- 4.3. Цена Договора управления складывается из стоимости услуг, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень работ определяется Законодательством РФ
- 4.4. Плата Собственника за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:
- плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
  - плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление, в т.ч. дополнительные услуги.
- 4.5. Размер платы за помещение (управление, содержание и ремонт помещения) определяется в соответствии с решением общего собрания собственников многоквартирного дома, принятым в соответствии с действующим законодательством и по согласованию с Управляющей компанией.
- 4.6. В срок до пятого числа месяца, следующего за истекшим, Управляющая компания представляет Собственникам счета (платёжные квитанции), в которых указывает расчёт оплаты по видам услуг, в соответствии с п.4.4. настоящего Договора.
- 4.7. Оплата Собственниками жилищно-коммунальных услуг, предусмотренных п.4.4. настоящего договора, осуществляется до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании предъявляемых Управляющей компанией счетов (платёжных квитанций).

#### 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

- 5.1. Договор заключается сроком на один год.
- 5.2. При отсутствии письменного решения Собственников, принятого на общем собрании, либо заявления Управляющей компании о прекращении настоящего договора управления многоквартирным домом, по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.
- 5.4. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения.
- Изменение обстоятельств, признается существенным, когда они изменились настолько, что если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор был бы заключен на значительно отличающихся условиях.
- 5.5. Изменение условий договора в соответствии с п.п.5.4. настоящего договора производится на основании решения общего собрания собственников путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору, являющегося его неотъемлемой частью.
- 5.6. Настоящий договор может быть расторгнут:
- 5.6.1. По соглашению сторон.
- 5.6.2. В судебном порядке по требованию одной из Сторон при существенном нарушении договора другой Стороной.
- 5.6.3. В случае ликвидации Управляющей компании.
- 5.6.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороной о нежелании его продлевать.

#### 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. Споры, возникающие между Собственниками и Управляющей компанией в связи с выполнением обязательств по настоящему договору, решаются путем переговоров. При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка соблюдения споров. Срок для рассмотрения претензий – 30 дней с момента получения.
- 6.2 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

#### Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

1. Приложение № 1: прайс-лист.
2. Приложение № 2: Акт приемки выполненных работ.

#### УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО УК «ЖЭУ-47 «Строитель»»

Юр.адрес: 656037, г.Барнаул ул.80 Гв. Дивизии 10А  
Факт.адрес:656037,г.Барнаул,ул.80 Гв. Дивизии 10А

Директор

А.В.Радин

М.П.

#### СОБСТВЕННИК:

ФИО \_\_\_\_\_

Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_