

**ДОГОВОР №**  
**на управление многоквартирным домом**

город Кирово – Чепецк  
Кировской области

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственник(и) помещений многоквартирного жилого дома (согласно Приложения № 1), именуемые в дальнейшем «Собственник», действующие согласно ГК РФ, ЖК РФ, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

**1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ**

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 2 к настоящему Договору.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Кирово – Чепецк Кировской области, улица \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, а именно:

2.1.1. выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников;

2.1.2. представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту по согласованному Сторонами перечню и объему (Приложение № 4 к настоящему договору), а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту. Изменения в указанные перечни услуг и работ вносятся Сторонами путем заключения дополнительных соглашений;

2.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

2.1.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.6. начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;

2.1.9. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.10. проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

2.1.12. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;

2.1.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.14. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

2.1.15. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.16. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.18. подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

2.1.19. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.20. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

2.1.21. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота

Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

2.1.22. составление перечня Общего имущества;

2.1.23. обеспечение регистрационного учета проживающих в многоквартирном жилом доме граждан;

2.1.24. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;

2.1.25. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;

2.1.26. оказание прочих услуг Потребителям.

2.2. Содержание Общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями и объемом работ и услуг по Содержанию, которые указаны в приложениях к настоящему договору.

2.3. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

2.4. Работы и услуги по настоящему договору считаются выполненными и оказанными без подписания и оформления актов выполненных работ и оказанных услуг.

2.5. Работы и услуги, не предусмотренные Приложением № 4 к настоящему договору, и требующие обязательного проведения, Управляющей организацией только после утверждения данных работ Собственниками в порядке определенном Жилищным кодексом РФ.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.-2.1.17. настоящего Договора;

3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

3.1.4. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. выполнять работы и услуги, указанные в Приложении № 4 к настоящему договору самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.3. принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.2.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.5. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.2.6. принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги;

3.2.7. представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;

3.2.8. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

3.2.9. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, Коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.2.10. самостоятельно определять работы и услуги, указанные в Приложении № 4 к настоящему договору, являющиеся более необходимыми для проведения, и направлять полученные денежные средства для их проведения.

3.2.11. самостоятельно оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

3.2.12. При наличии согласия Потребителя на обработку персональных данных, выданных Управляющей организацией, передавать персональные данные Потребителей третьим лицам для исполнения п. 3.2.2. настоящего договора с соблюдением условий конфиденциальности данными лицами.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. передать Управляющей организации полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.3.2. в полном объеме вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.3. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии, а так же с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ;

3.3.4. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.5. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.6. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.7. соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.8. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении;

3.3.9. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;

3.3.10. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.12. предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.13. допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.14. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию;

3.3.15. не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.16. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.17. в течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

3.3.18. при отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение;

3.3.19. извещать Управляющую организацию не позднее 5 (пять) дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в Помещениях лиц, вселившихся в Помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней.

3.3.20. наделять на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме лицо, полномочиями по представительству Собственников в отношениях с Управляющей организацией по вопросам, связанным с управлением многоквартирного дома с правом подписи необходимых документов от имени собственников помещений, а так же проведения контроля исполнения управляющей организацией настоящего договора.

3.3.21. Ежемесячно предоставлять информацию о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов путем внесения указанной информации в счета – квитанции.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;

3.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

4.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

4.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

4.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

4.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных слуг;

4.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

4.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;

4.7. отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4.8. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы по настоящему договору.

#### 4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Цена договора управления определяется ежегодно на общем собрании Собственников Помещений, устанавливается в размере стоимости услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

4.2. Цена договора не включает в себя размер платы за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в порядке, установленном федеральным законом.

4.3. Размер платы за жилое помещение по настоящему договору устанавливается в размере, указанном в Приложении № 4 к настоящему договору.

4.4. Плата за жилое помещение включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению.

4.5. Собственник вносит Плату за содержание и ремонт, Коммунальные и прочие услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет организации предоставляющей жилищные, Коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Управляющей компанией договоров.

4.6. При внесении вышеуказанной платы с нарушением сроков, предусмотренных настоящим договором, начисляются пени. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.7. Размер платы за дополнительные услуги и работы определяются в соответствии с прейскурантом Управляющей организации на день оказания услуг и выполнения работ.

4.8. Управляющая организация выставляет к оплате за вышеуказанные услуги после заключения соответствующих договоров с Обслуживающими и Ресурсоснабжающими организациями.

4.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта подписанного не менее чем двумя соседями Собственника, вправе произвести расчет по количеству фактически проживающих.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников, в том числе несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а так же вследствие непреодолимой силы.

5.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностью по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.3. Собственники, не обеспечивающие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах теплоснабжения, водоснабжения, канализации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей и пр.).

5.4. Управляющая компания не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении ей документов, указанных в п. 2.1.13 настоящего Договора, на весь период до их предоставления

5.5. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.6. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

5.7. Управляющая организация не несет ответственность за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.8. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

## 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года и действует в течение пяти лет.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента вступления в силу настоящего договора.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество.

## 7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1 Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2 В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## 8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ



