

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

## многоквартирным домом (между управляющей компанией и собственником помещения)

г. \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: \_\_\_\_\_, находящимся в многоквартирном доме. 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. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- 1.2. Управляющий – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.
- 1.3. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по текущему ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению. В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.
- 1.4. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества многоквартирного дома и около домовая территория, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, 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. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющий.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований) инженерных сетей общего пользования:

1. устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
2. устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

3. устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
4. прочистка канализационного лежачка;
5. проверка исправности канализационных вытяжек;
6. проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
7. частичный ремонт кровли;
8. проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

#### 2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
2. укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
3. восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
4. ремонт кровли;
5. остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
6. замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
7. установка пружин или доводчиков на входных дверях;
8. ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
9. ремонт труб наружного водостока;
10. устранение причин подтапливания подвальных помещений.

#### 2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

1. уборка в зимний период:
  - подметание свежеснегавпавшего снега - по мере необходимости;
  - посыпка территорий противогололедными материалами - по мере необходимости;
  - уборка контейнерных площадок - по графику;
2. уборка в теплый период:
  - подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - по мере необходимости;
  - уборка газонов - по мере необходимости;
  - выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
  - уборка контейнерных площадок - по мере необходимости;
  - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - по мере необходимости;
  - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;

2.2.3.4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.5. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п.2.2., может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющий:

2.4.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (теплоснабжение, электроснабжение, вывоз мусора).

2.4.2. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

1. устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;
2. наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогретов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;
3. ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через \_\_\_\_\_ дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;
- создать домовый комитет многоквартирного дома.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению,

жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

3.1.5. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.6. За \_\_\_\_\_ дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.1.7. Управляющий освобождается от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору, если нарушение обязательств явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнения, пожары, землетрясения и другие стихийные бедствия, а также иные техногенные чрезвычайные и непредвиденные обстоятельства), возникшие после заключения договора, которые Управляющий не мог предвидеть и предотвратить.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение \_\_\_\_\_ месяцев поручать Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии, газоснабжения в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию,

текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

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 \_\_\_\_\_ числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней 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.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности (не производить загромождения приквартирных коридоров, проходов, запасных выходов, подвалов, не использовать неисправное электрогазовое оборудование и т.п.).

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. \_\_\_\_\_ норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

## 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома. Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1. плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме определяется по экономически обоснованному тарифу, рассчитанному Управляющим, и изменяется Управляющей компанией один раз в год с 1 января следующего года с учетом роста цен на услуги и материалы.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Исполнителем. Управляющий обязан информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за \_\_\_\_\_ дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее \_\_\_\_\_ числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.7. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

## 5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за \_\_\_\_\_ месяц(ев);
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за \_\_\_\_\_ месяц(ев) либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – любому Собственнику или нотариусу на хранение.

## 7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющим.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись либо помещением информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### **Управляющая организация**

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

### **Собственник**

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:



Рас./счёт:  
Корр./счёт:  
БИК:

Рас./счёт:  
Корр./счёт:  
БИК:

## 10. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_