

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**

«    » \_\_\_\_\_ 2015 года

г. Чита

(Ф.И.О.)

являющийся на основании \_\_\_\_\_

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

собственником помещения, расположенного по адресу:

общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО «Сибирская строительная Компания», в лице директора Ожегова Владимира Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, совместно именуемые «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. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

Настоящий Договор заключен на основании Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Чита, ул. Красного Восстания 15, от 05 июля 2009 года.

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.1 Собственник передает, а Управляющая компания за оплату принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

1.1.1. выбор обслуживающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет потребителей;

1.1.2. представление интересов потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, мировых судах, арбитражных судах, перед обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

1.1.3. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, 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;

1.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителям жилищных и прочих услуг;

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

1.1.6. начисление, сбор и перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт и прочие услуги;

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

1.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу потребителей;

1.1.9. 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;

1.1.10. проверка технического состояния общего имущества;

1.1.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;

1.1.12. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого собственника;

1.1.13. 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;

1.1.14. хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

1.1.15. прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей на действия (бездействие) обслуживающих и прочих организаций;

1.1.16. выдача потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

1.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

1.1.18. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

1.1.19. организация охраны доступа в многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций (по желанию собственников, за дополнительную плату);

1.1.20. 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;

1.1.21. составление перечня общего имущества;

1.1.22. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.

Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляются Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в соответствии с требованиями собственников и цены договора.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора;

2.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 1.1.1. - 1.1.22. настоящего Договора;

2.1.3. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. Или на странице Управляющей компании сайта для раскрытия информации.

### 2.2. Управляющая компания вправе:

2.1.1. выполнять работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

2.1.2. проводить начисление, сбор и перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт и прочие услуги самостоятельно;

2.1.3. принимать участие в общих собраниях собственников;

2.1.4. при выявлении информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

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

2.1.6. принимать меры по взысканию задолженности с потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, и прочие услуги;

2.1.7. представлять интересы потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными и прочими услугами; по решению общего собрания собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками;

2.1.8. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсацию инвестированных управляющей компанией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям;

2.1.9. по согласованию с общим собранием сдавать в аренду нежилые, подвальные, чердачные помещения многоквартирного дома.

2.1.10. Доходы от сдачи в аренду данных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома.

### 2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ми).

2.3.2. При не использовании помещения(ий) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

### 2.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы,

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.),

л) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.4.1. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх ежемесячной платы, установленной для содержания и обслуживания многоквартирного дома.

2.4.2. Предоставлять Управляющей компании, в течение трех рабочих дней, данных об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц

льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

2.4.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.  
Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме

### **2.5. Собственник не вправе:**

2.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;

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

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

2.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

2.5.5. 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;

2.5.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2.5.7. 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.

## **3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

3.1. Размер платы за содержание, обслуживание и ремонт жилого помещения для собственника устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ органом местного самоуправления (ОМС).

3.2. Собственник вносит плату за жилое помещение и прочие услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов (квитанций), на расчетный счет Управляющей компании.

Не использование Собственниками помещений не является основанием невнесения оплаты за содержание. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды услуг рассчитывается исходя из нормативов потребления. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан осуществляется в порядке, утвержденном Правительством РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

## **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

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

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

## **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

5.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей компании, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;  
собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;  
собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

5.1.2. По соглашению сторон.

5.1.3. В судебном порядке.

5.1.4. В случае смерти собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

5.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании.

5.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

5.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

5.2. 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.

5.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта, а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

5.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

5.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

5.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

5.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

5.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

5.9. Обязательства по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предьявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

## 6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путем переговоров.

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

## 7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.

7.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб.

## 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Приложение: Перечень и периодичность выполнения обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту помещений в много квартирном доме.

СОБСТВЕННИК:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «Сибирская Строительная Компания»

ОГРН: 1077536005953, ИНН: 7536080530

Директор \_\_\_\_\_ В.Ю. Ожегов

## ПРИЛОЖЕНИЕ

к договору управления многоквартирным домом

### Перечень и периодичность выполнения обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту помещений в много квартирном доме

| Виды работ   | Периодичность выполнения работ и услуг                                |
|--|---|
| <b>1. Содержание помещений общего пользования:</b>   |   |
| 1.1. Текущий ремонт конструктивных элементов здания.   | В соответствии с планом работ   |
| 1.2. Мероприятия по энергосбережению:<br>- работы и услуги по закрытию и утеплению контура здания.   | В соответствии с планом работ   |
| 1.3. Содержание и ремонт ВДС водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, систем вентиляции:<br>- устранение аварий на ВДС;<br>- подготовка к сезонной эксплуатации здания;<br>- текущий ремонт ВДС; | По мере необходимости<br>1 раз в год<br>В соответствии с планом работ |
| 1.4. Содержание мест общего пользования (лестничных клеток):<br>- уборка лестничных площадок, маршей, тамбуров и т.д.  | 1 раз в неделю  |
| - мытье лестничных площадок, маршей, тамбуров и т.д.   | 1 раз в неделю<br>(с 15 апреля по 15 октября)                         |
| - протирка пыли с колпаков светильников и подоконников   | 1 раз в месяц   |
| - мытье и протирка дверей и окон   | 2 раза в год  |
| - уборка кабин лифтов  | 5 раз в неделю  |
| - подметание и мытье полов мусороприёмных камер  | 5 раз в неделю  |
| 1.5. Уборка загрузочных клапанов   | 5 раз в неделю  |
| 1.6. Дератизация или дезинсекция   | 1 раз в год   |
| <b>2. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории:</b>   |   |
| 2.1. Уборка земельного участка:<br>- подметание земельного участка в летний период   | 1 раз в сутки   |
| - уборка мусора с газона, в том числе – уборка газонов от листьев, сучьев, мусора  | 1 раз в две недели  |
| - уборка газонов от случайного мусора  | 4 раза в неделю   |
| - стрижка травы на дворовой территории   | 1 раз в год   |
| - очистка урн  | 1 раз в сутки   |
| - уборка мусора на контейнерных площадках  | 1 раз в сутки   |
| - сдвигка, подметание и устранение наледи в дни без снегопада  | 1 раз в трое суток  |
| - подметание снега при снегопаде   | 1 раз в сутки   |
| 2.2. Содержание детской площадки   | В соответствии с планом работ   |
| 2.3. Вывоз КГМ и твердых бытовых отходов   | В соответствии с графиком   |