

**Типовой договор  
управления общим имуществом в многоквартирном доме**

г. Радужный

\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

(полностью фамилия, имя, отчество собственников помещения)

являющейся (щисся) собственником (ками) квартиры (помещения) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО – Югра, г.Радужный, микрорайон №\_\_\_\_, дом №\_\_\_\_, квартира №\_\_\_\_, на основании \_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем Собственник, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Дом – сервис»**, именуемое в дальнейшем УПРАВЛЯЮЩИЙ (Управляющая компания), в лице генерального директора Коноваловой Татьяны Васильевны, действующей на основании Устава общества, с другой стороны в соответствии с решением общего собрания собственников квартир (помещений) многоквартирного дома № \_\_\_\_ (далее – **Дом**), расположенного в микрорайоне № \_\_ города Радужного Ханты-Мансийский АО-Югра: Тюменская обл. от \_\_\_\_\_ 200\_\_ г., заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

**1.1.** Целью настоящего договора является эффективное управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников и нанимателей, надлежащее содержание общего имущества Дома, а также на предоставление коммунальных услуг проживающим в нем гражданам.

**1.2.** Условия настоящего договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в Доме.

Неподписание настоящего договора не освобождает Собственника от исполнения предусмотренных договором обязательств, в том числе по внесению платы на содержание и ремонт общего имущества Дома и за оказанные коммунальные услуги.

**1.3.** Применяемые в настоящем договоре термины имеют следующее толкование:

- Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным:

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в квартире (помещении). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в квартире (помещении);
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, предохранитель и т.п.) провод квартирной сети;
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения с отливами, входная дверь в квартиру.

- Коммунальные услуги – деятельность по обеспечению жителей многоквартирных домов холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, отоплением;

- Общее имущество многоквартирного дома – 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, лифты, лифтовые и иные 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 согласно техническому паспорту.

- Пользователь – Собственник, а также иные проживающие в Доме лица, пользующиеся коммунальными услугами.

- Стороны – Собственник и Управляющий при совместном упоминании.

- Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном законом порядке.

- Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- уборку общего имущества многоквартирного дома;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка принадлежащего жителям дома на праве общей долевой собственности);
- вывоз и размещение твердых бытовых отходов на городском полигоне;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств (лифтовое хозяйство, общедомовые приборы учета, домофоны).

- Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей

(восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

## **2. Предмет договора**

Предметом договора является соглашение договаривающихся Сторон, по которому Управляющий по заданию Собственника и за его счет обеспечит на согласованных в настоящем договоре условиях организацию содержания и ремонта общего имущества Дома, заключение и сопровождение договоров на предоставление пользователям, проживающим в Доме, коммунальных услуг, а также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

## **3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Управляющий организует** выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в объеме собранных средств и в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и решениями органов местного самоуправления.

**3.2. Управляющий самостоятельно или с привлечением исполнителей** (подрядных, в том числе специализированных организаций), **за действия которых он несет ответственность перед Собственником, обязуется:**

3.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств в порядке, утвержденном Собственником, в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (приложение № 2), а также «Перечнем работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов» (приложение № 3).

3.1.2. Заключать от имени Собственника и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.3. Организовать систематический контроль и оценку качества предоставления коммунальных услуг по критериям, отраженным в договорах с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. Вести учет доходов и расходов, связанных с содержанием и ремонтом Дома.

3.1.5. Организовать начисление и прием от собственников и пользователей помещениями оплаты за услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома, а также за оказанные коммунальные услуги с учетом предоставляемых государством и органами местного самоуправления льгот и субсидий.

3.1.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок на неисправности, незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов Дома и его инженерного оборудования. Информацию о телефонах аварийно-диспетчерских служб разместить в местах общего доступа жильцов.

3.1.7. Проводить прием граждан, своевременно рассматривать их предложения, заявления и жалобы по вопросам, связанным с управлением Домом, информировать граждан о принятых решениях.

3.1.8. Ежегодно в течение первого квартала текущего года отчитываться перед собственниками помещений Дома о выполнении настоящего договора за предыдущий год путем размещения отчета в местах общего доступа.

3.1.9. Организовать работу по предупреждению и снижению задолженности собственников помещений по установленным платежам на содержание и ремонт общего имущества Дома, коммунальные услуги.

3.1.10. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по Дому.

3.1.11. Управляющий может быть наделен иными обязанностями, предусмотренными законодательством и договорами.

### **3.2. Управляющая компания вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки и, при необходимости, разрешительные документы на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.3. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.4. Прекращать предоставление услуг по договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев через один месяц после письменного предупреждения Собственника в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства от 23.05.2006 № 307.

3.2.5. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим уведомлением собственников о понесенных расходах.

3.2.6. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием Дома.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям управляющей компании.

### **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 Доме и на придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества Дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение, а также за предоставляемые в соответствии с настоящим договором коммунальные услуги.

3.3.4. Делегировать Управляющему право представлять интересы Собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы собственников) во всех организациях.

3.3.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.7. Обеспечить доступ в занимаемое помещение представителям Управляющего, а также организаций, предоставляющих коммунальные услуги для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества Дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.8. Немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета и контроля, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.3.9. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющим. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющим.

3.3.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющим.

3.3.11. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющим.

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении или использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями договора.

3.3.13. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, устранять за свой счет повреждения помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах эксплуатационной ответственности, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

3.3.15. В случае возникновения необходимости проведения Управляющим неустановленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника, указанные работы проводятся за счет собственника.

3.3.16. В случае несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющим в рамках исполнения Договора.

**3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу о временной приостановке подачи в Дом воды ( тел.4-80-70), электроэнергии (тел.3-24-74), отопления (тел.3-25-03).**

3.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющего перерасчета платежей за услуги по договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу, периодичности работ (услуг) и качеству.

3.4.4. Получать от ответственных лиц Управляющего не позднее десяти рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.4.5. Требовать от ответственных лиц Управляющего устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.6. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющего.

3.4.7. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.4.8. Сообщать Управляющему об имеющихся возражениях по предоставленному отчету в течение 30 календарных дней после его предоставления. В случае если в указанный срок возражения не будут предоставлены, отчет считается принятым Собственником.

### **4. Расчеты по договору**

**4.1.** Цена договора определяется как сумма платы за помещения и коммунальные услуги.

**4.2.** Плата за помещения и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, перечисленные в приложении № 3 к настоящему договору;

- плату за коммунальные услуги.

**4.3.** Стороны договорились, что в течение срока действия настоящего договора размер платы за указанные в пункте 4.2 настоящего договора услуги устанавливается органом местного самоуправления города Радужного.

Информация органа местного самоуправления г. Радужного об изменении размера платы за помещения и коммунальные услуги, с указанием даты введения в действие новых тарифов, публикуется в средствах массовой информации города Радужного.

**4.4.** Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается как произведение установленных администрацией тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или

использовании непроверенных приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым администрацией г. Радужный в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

**4.5.** Оплата Собственником оказанных по настоящему договору услуг осуществляется на основании платежного документа, выставляемого Управляющим или организацией, привлеченной Управляющим с целью произведения начислений за жилищно-коммунальные услуги. В выставляемом платежном документе указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора. Платежный документ предоставляется Собственнику или уполномоченному им лицу в момент внесения оплаты в срок, установленный п. 4.8 настоящего Договора. Оплата вносится Собственником или уполномоченным им лицом в любое отделение филиала ОАО Ханты-Мансийский банк Радужный.

**4.6.** Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

**4.7.** В случае изменения стоимости услуг производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

**4.8. Срок внесения платежей до 25 числа месяца, следующего за истекшим.**

**4.9.** В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

**4.10.** Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору. При временном отсутствии собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по содержанию и текущему ремонту помещений не производится.

## **5. Ответственности сторон**

**5.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

**5.2.** Управляющий несет ответственность за ущерб, причиненный Собственнику его виновными действиями в размере действительного причиненного ущерба.

**5.3.** Управляющий освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику:

- из-за недостатков в содержании общего имущества возникших до заключения настоящего договора;
- неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств;
- если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы, вины Пользователя, недостатка средств в фонде эксплуатации и/или фонде ремонта.

**5.4.** В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Собственник оплачивает пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 договора.

**5.5.** При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность перед Управляющим и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

**5.6.** При выявлении Управляющим факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору Управляющий после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

**5.7.** Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

**5.8.** Управляющий несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам.

**5.9.** В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющего последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**5.10.** Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. Форс-мажор**

**6.1.** При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

**6.2.** Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **7. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора**

7.1. Договор заключен на срок: пять лет. Начало действия договора с \_\_\_\_\_20\_\_\_\_ г.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками Дома Управляющего за два месяца до даты расторжения.

7.3. В случае расторжения договора Управляющий за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязан передать техническую документацию (базы данных) на Дом и иные, связанные с управлением домом документы, вновь выбранной управляющей организации, одному из 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.

7.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.

7.5. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

7.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## 8. Заключительные положения

8.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав.

8.3. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, содержится в Приложении № 1 к настоящему договору.

8.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Настоящий договор заключен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй – у Управляющего.

Управляющий имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся Собственнику за его счет.

8.6. Все ранее существовавшие взаимоотношения и договоренности Собственника жилого помещения с какими-либо юридическими лицами, в том числе и с муниципальным учреждением «Дирекция единого заказчика по жилищно-коммунальным услугам», по вопросам, урегулированным настоящим Договором и касающимся обслуживания жилищного фонда и жилого помещения, принадлежащего Собственнику, считаются утратившими силу с момента подписания настоящего Договора.

8.7. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Акт технического состояния общего имущества – приложение № 1;
- Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов – приложение № 2;
- Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома – приложение № 3.

## 10. Адреса и подписи сторон

**Управляющий:**

**Управляющая компания:**

**ООО «Дом-сервис»**

628462, Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Радужный, 6 мкр, д. 31

Телефон/факс 42838

ИНН 8609222646 КПП 860901001

р/счет 40702810200110000345

филиал ОАО ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК

г. Радужный

к/счет 30101810500000000710

БИК 047165710

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Т.В.Коновалова**

От Управляющего \_\_\_\_\_

**Собственник:**

\_\_\_\_\_  
*Фамилия, имя, отчество Собственника(ков); документ(ы)  
удостоверяющие личность:*

\_\_\_\_\_  
*серия, номер, кем и когда выдан; данные документа,  
подтверждающего право собственности*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_