# ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_ управления многоквартирным домом (между управляющей организацией и собственником помещения)

г. Пенза "" 20
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Перспектива»,
действующего на основании Устава и протокола № общего собрания собственников помещени
многоквартирного дома №, расположенного по ул в г. Пензе от «»20г., именуемое
дальнейшем "Управляющая организация", и гражданин(ка)
являющий(ая)ся собственником помещения(ий) (квартира №), многоквартирного дома № по у
в г. Пензе на основании именуемый(ая) в дальнейшем "Собственник", действующий(ая) от своего имени, заключили настоящий Договор следующем:
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме. Собственни
помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений многоквартирном доме.
Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в это доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
1.2. <b>Управляющая организация</b> - организация, уполномоченная Общим собранием Собственнико
многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг
1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией в
договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию
ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению.
В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.
1.4. Общее имущество в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующи
законодательством.
Состав общего имущества многоквартирного дома и околодомовой территории, в отношении которого будо
осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение и в Приложении 1, являющемо
неотъемлемой частью настоящего договора.
1.5. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений.
перерывах между Общими собраниями органом управления многоквартирным домом является Управляюща
организация.
1.6. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российско
Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилам
содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российско
Федерации от 13.08.2006 N 491, нормативными и правовыми актами города Пензы.
2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания гражда
надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг
2.2. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ и
надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома №, расположенного по улиг
в г. Пензе, а также предоставление коммунальных услуг по теплоснабженин
электроснабжению, ГВС (горячее водоснабжение), ХВС (холодное водоснабжение), канализованию собственника
помещений в данном доме за их счет в объеме и на условиях, установленных настоящим договором, и ины
пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленно
на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.
2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен
Приложении 2 к настоящему договору и является его неотьемлемой частью. Данный перечень может быть измене
путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору в порядк
предусмотренном для согласования условий настоящего договора.
2.4. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещени
в нем и объекты общего имущества. 2.5. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:
2.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора.  1) адрес многоквартирного дома: г. Пенза, ул
номер технического паспорта БТИ:
2) год постройки;
3) этажность;
4) количество квартир;
5) общая площадь кв. м;
6) общая площадь жилых помещений без учета лоджий и балконов кв. м;
7) количество нежилых помешений :

8) общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_\_ кв. м;

#### 3.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме с учетом акта разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение 3);
- 3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, в том числе:
  - а) холодное водоснабжение;
  - б) горячее водоснабжение;
  - в) водоотведение;
  - г) электроснабжение;
  - е) теплоснабжение.

Для этого от имени и за счет собственников заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнения, а также вести их учет.

- 3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников помещений (обеспечение работы домофона, охрана территории и др.).
- 3.1.5. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 3.1.6. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- 3.1.7. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- 3.1.8. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом и т.д.;
  - 3.1.9. Созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;
- 3.1.10. Обеспечивать Собственнику предоставление жилищно-коммунальных услуг, указанных в п. 2.2. и п. 3.1.3. настоящего договора, 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.
- 3.1.11. Осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.
- 3.1.12. 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.
- 3.1.13. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего гола.
- 3.1.14. Производить начисление, сбор платежей и выставлять Собственникам помещений счета за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги не позднее 5 числа месяца следующего за расчетным в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором; либо по поручению Собственников заключить с организацией, осуществляющей функции по начислению и сбору платы за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы, договор на организацию начисления платежей за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги собственникам помещений многоквартирного дома.
- 3.1.15. За 30 дней до прекращения 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.

## 3.2. Управляющая организация имеет право:

- 3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги или поручить это уполномоченной организации.
- 3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение 2 (двух) месяцев произвести отключение квартиры от отдельных видов коммунальных услуг 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 разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с уставом Управляющей организации.

- 3.2.5. По согласованию с Общим собранием Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей организации.
- 3.2.6. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.
- 3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления г. Пензы, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, 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 25 (двадцать пятого) 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 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.
- 3.3.4. Обеспечивать свободный доступ к элементам общего имущества жилого дома, расположенных в принадлежащем собственнику помещении (квартире), для проведения работ, указанных в приложении 2 к настоящему договору.
- 3.3.5. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
  - 3.3.6. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:
- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих;
- о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

### 3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги.
- 3.4.2. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

# 4. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ.

- 4.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:
- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 15 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах и качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей Экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
  - составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с п.п. 4.2.-4.5. настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного Общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- 4.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по требованию любой из сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

- 4.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.
- 4.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).
- 4.5. Принятые решения Общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

#### 5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

- 5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:
- 1) плату за содержание и текущий ремонт помещения, включающую в себя плату за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещения составляет \_\_\_\_\_\_ руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади занимаемого помещения (за вычетом площади лоджий и балконов);
  - 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за: отопление согласно показаний общедомового прибора учета и занимаемой площади по тарифу энергоснабжающей организации, ГВС и ХВС согласно показаний индивидуальных приборов учета и с учетом нормативных потерь внутри жилого дома, канализование, электроснабжение согласно приборов учета;
- 5.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется на общем собрании собственников многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации. Если собственники помещений дома на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Пензы (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).
- 5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии со ст. 157 ЖК РФ по тарифам, действующим в г. Пензе.
- 5.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в настоящем Договоре, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

- 5.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 5.6. Не использование 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
- 5.7. 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.
  - 5.8. Плата за коммунальные услуги начисляется с момента подачи в жилой дом энергоресурса.

#### 6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 6.1. Споры и разногласия по настоящему договору решаются путем переговоров, при недостижении согласия передаются для рассмотрения в суд.
  - 6.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
  - 6.3. Собственник не несет ответственности по обязательствам Управляющей организации.

#### 7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.
  - 7.2. Договор может быть расторгнут:
- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 (один) месяц;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 (один) месяц либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
  - по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.
- 7.3. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать 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.

#### 8. ФОРС-МАЖОР

- 8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства.
- 8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 8.3. 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.

#### 9. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

- 9.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.
- 9.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись, заказным письмом либо размещением информации на доске объявлений.
  - 9.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением либо иным способом, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

# 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 10.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
- 10.2. Договор заключен сроком на 1 (один) год.
- 10.3. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме, то есть внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 10.4. 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.

#### Приложения к договору:

- 2. Приложение 2 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома»;
- 3. Приложение 3 «Акт разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование».

# 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН