

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным домом

г.Барнаул

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2010 г.

Собственник муниципальных жилых помещений в доме № \_\_\_\_\_ в г.Барнауле (далее – «Дом») Комитет жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО «Фирма ПЖЭТ-2», в лице директора Сладких Николая Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора и общие положения

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также от имени и за счет Собственников организовывать заключение договоров о поставке Собственникам коммунальных услуг, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.2. Техническая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, включает в себя: год постройки \_\_\_\_\_, общая площадь дома \_\_\_\_\_ кв.м., жилая площадь \_\_\_\_\_ кв.м., этажность \_\_\_\_\_, количество квартир \_\_\_\_\_, количество подъездов \_\_\_\_\_ шт., количество лифтов \_\_\_\_\_ шт., количество мусоропроводов \_\_\_\_\_ шт., материал стен железобетонные, материал кровли железобетонная, вид отопления центральное, система горячего водоснабжения центральная, система холодного водоснабжения центральная, система канализации центральная.

1.3. Собственнику принадлежит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально общей площади находящегося в его собственности помещения.

1.4. Члены семьи Собственника имеют право пользования данным помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника обязаны использовать данное помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.5. Условия настоящего договора определены в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, являются обязательными для исполнения сторонами и одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.6. Стороны при исполнении Договора руководствуются действующим законодательством и настоящим договором.

### 2. Права и обязанности сторон

#### 2.1. Управляющая организация обязана

2.1.1. Соблюдать условия настоящего договора.

2.1.2. Управлять общим имуществом Собственников строго по назначению и в объеме денежных средств, полученных от Собственников.

2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по перечню и объему работ и услуг, определяемых приложением к настоящему договору. Перечень и объемы работ и услуг по содержанию, ремонту общего имущества согласовываются сторонами договора и утверждаются на общем собрании собственников помещений дома.

Работы и услуги, не вошедшие в указанный перечень, выполняются и оплачиваются в соответствии с дополнительным соглашением сторон за счет средств Собственников.

2.1.4. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания Собственников.

В предложении должно быть указано:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,
- стоимость материалов необходимых для капитального ремонта,
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,
- порядок финансирования капитального ремонта,
- сроки возмещения расходов,
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

2.1.5. Обеспечить предоставление коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение в соответствии с обязательным соблюдением действующих норм и правил путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

От имени и за счет Собственников организовывать заключение с ресурсоснабжающими организациями разных форм собственности договоров о поставке Собственникам коммунальных услуг.

2.1.6. Предоставлять и отстаивать интересы Собственников по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех органах, организациях, предприятиях и учреждениях всех форм собственности.

2.1.7. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществлять текущий ремонт, техническое обслуживание и санитарное содержание дома и придомовых территорий. После завершения соответствующих работ составлять акт выполненных работ, который подписывается представителем Управляющей организации и уполномоченным Собственниками лицом.

2.1.8. Организовать отбор организаций различных форм собственности для выполнения работ по текущему содержанию и обслуживанию имущества, выполнения капитального ремонта, а также специальных видов работ.

2.1.9. В случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями, контролировать качество их работы.

2.1.10. Производить регламентные и при необходимости внеочередные осмотры конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.11. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, регистрацию и своевременное исполнение заявок Собственника, связанных с исполнением настоящего договора.

2.1.12. Производить начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги, выдачу расчетно-платежных документов не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным периодом.

2.1.13. Оформлять документы для регистрации Собственников (Нанимателей) и членов их семей по месту жительства и месту пребывания, а также выдавать справки (выписки из домовой книги, выписки из лицевого счета, справки о составе семьи, различные акты) при отсутствии задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

2.1.14. Принимать соответствующие меры по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

2.1.15. Рассматривать предложения, заявления и жалобы, поступающие от Собственников и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.1.16. Предоставлять ежегодно по окончании первого квартала календарного года отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год.

2.1.17. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

## **2.2. Управляющая организация имеет право**

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по договору.

2.2.2. Требовать оплаты выполненных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и коммунальных услуг в соответствии с их объемом и качеством.

2.2.3. Осуществлять контроль за потреблением коммунальных услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования, расположенного в помещении Собственника, с предварительным уведомлением (не менее чем за три дня) о времени проведения осмотра.

2.2.4. При невнесении либо несвоевременном внесении платы за коммунальные услуги, текущее содержание и ремонт общего имущества дома, другие целевые платежи, установленные решением общего собрания Собственников, применять меры ответственности, установленные действующим законодательством.

2.2.5. Вносить предложения о пересмотре перечня, объемов и размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.6. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах теплоснабжения, водоснабжения, канализаций, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.7. При разрушении и (или) порче помещения, общего имущества дома, использовании жилого помещения не по назначению обращаться в судебные и (или) административные органы.

2.2.8. Распоряжаться (сдавать в аренду, во временное пользование и т.д.) объектами общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений многоквартирного дома от имени и в интересах Собственников помещений, а также собственных интересов.

2.2.9. Оказывать дополнительные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, по договорным ценам.

2.2.10. Предоставлять иные дополнительные услуги при условии их полной оплаты.

2.2.11. Приостанавливать исполнение своих обязанностей по настоящему договору, в том числе выдачу справок и документов, при наличии задолженности собственника (нанимателя) и членов их семей за жилищно-коммунальные услуги более двух месяцев.

### **2.3. Собственник обязан**

2.3.1. Соблюдать условия настоящего договора.

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

2.3.3. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности, без письменного разрешения Управляющей организации не устанавливать, не подключать и не использовать электрические приборы, суммарная мощность которых превышает технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, не предусмотренную проектом данного дома, подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, не осуществлять самовольный разбор воды из системы отопления.

2.3.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ в принадлежащее помещение работников Управляющей организации для осмотра технического состояния инженерного оборудования помещения и/или его ремонта с предварительным уведомлением Собственника помещения за три дня до начала работ, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно.

2.3.6. Нести расходы по содержанию принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.7. Своевременно и в полном объеме в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем производить оплату за содержание и ремонт общего имущества жилого дома в размере, утвержденном общим собранием собственников, а также плату за коммунальные услуги по тарифам, установленным органом местного самоуправления.

Оплата за услуги по водоснабжению, водоотведению, сбору и вывозу твердых бытовых отходов производится по количеству пользователей этих услуг, оплата за отопление, содержание и ремонт общего имущества, вывозу жидких бытовых отходов - исходя из общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

2.3.8. Рассматривать и принимать на общем собрании собственников помещений дома решения в течение 30 дней с момента подачи предложения Управляющей организации по вопросам управления, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, включая изменение перечня, объемов и размера платы за данные услуги. В случае отказа от предложения Управляющей организации, представить письменное мотивированное заключение по причинам данного отказа.

2.3.9. Предоставить Управляющей организации техническую и другую документацию, необходимую для выполнения взятых на себя обязательств.

2.3.10. Утверждать на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома перечень и размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, размер расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, а также прочие расходы.

2.3.11. Извещать Управляющую организацию в течение 3 дней об изменении количества проживающих, в том числе вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан. При вселении в жилое помещение временно проживающих граждан, начисление за отдельные виды коммунальных услуг производится с учетом данных лиц.

2.3.12. До вселения в принадлежащее Собственнику помещение и в случаях неиспользования помещений нести расходы на содержание общего имущества Дома, а также оплачивать услуги отопления помещений.

2.3.13. Оплачивать дополнительные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования, относящиеся к текущему ремонту, по договорным ценам.

2.3.14. Оплачивать соразмерно принадлежащей собственнику доле в праве общей собственности расходы по техническому содержанию и обслуживанию коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, их поверке, в том числе оплату услуг связи («Интернет»); расходы управляющей организации по содержанию, в т.ч. арендной плате, служебных нежилых помещений, в которых располагаются её службы.

2.3.15. Возмещать управляющей организации соразмерно принадлежащей собственнику доле в праве общей собственности расходы на восстановление общего имущества, поврежденного в результате преступных и/или халатных действий неустановленных лиц (хулиганство, хищение, вандализм, уничтожение и т.п.).

#### **2.4. Собственник имеет право**

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу.

2.4.2. По согласованию с Управляющей организацией устанавливать в принадлежащем помещении за свой счет приборы учета ресурсов, аттестованные в установленном порядке и своевременно осуществлять их поверку. При этом оплата за коммунальные услуги производится в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. Запрашивать у Управляющей организации информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

2.4.4. Осуществлять контроль за выполнением договорных обязательств со стороны Управляющей организации и привлекаемых ею подрядных организаций.

#### **2.5. Собственник дает согласие:**

2.5.1. На обработку Управляющей организацией своих персональных данных, а именно: фамилии, имени, отчества, адреса, с целью начисления и внесения платы за помещения и коммунальные услуги.

2.5.2. На совершение следующих действий с персональными данными: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.5.3. Управляющая организация вправе распространять персональные данные Собственника исключительно по договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за предоставляемые услуги, а также для возможности внесения платы по Системе сбора и обработки платежей «Город».

2.5.4. Собственник вправе в любое время направить письменный отказ от согласия на использование его персональных данных.

### **3. Порядок расчетов по договору**

3.1. Цена договора складывается из стоимости услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с приложением к настоящему договору.

3.2. Плата Собственника за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за управление, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в доме;
- плату за коммунальные услуги.

3.3. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация.

3.4. Расчет за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома производится по цене, утвержденной общим собранием собственников, которая ежегодно может быть проиндексирована Управляющей организацией на уровень инфляции, утверждаемый уполномоченными государственным органом.

Расчет за коммунальные услуги производится по тарифам, установленным органом местного самоуправления.

3.5. Фактическое количество потребленных коммунальных услуг определяется исходя из показаний приборов учета, а при временном их отсутствии на основании действующего законодательства.

3.6. Расчет за потребленные услуги производится Собственником до десятого числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией Собственнику не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.7. При оказании Управляющей организацией Собственнику дополнительных услуг, денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организацией и используются ею самостоятельно.

3.8. Если по окончании календарного года, а также в случае прекращения или досрочного расторжения настоящего договора, расходы Управляющей организации по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, произведенных в связи с исполнением настоящего договора, превысят установленный сторонами размер платы за управление, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в доме, Собственник обязан возместить Управляющей организации убытки соразмерно принадлежащей ему доли в общем имуществе дома.

Оплата таких расходов производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией Собственнику не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем предъявления платежных документов.

3.9. Дополнительно оплачивать расходы, указанные в п.2.3.14., 2.3.15 настоящего договора, выставяемые собственникам в квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг по строке «Прочие расходы».

#### **4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организации освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников (пользователей) помещений, в том числе несвоевременного выполнения им своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

4.2. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за ущерб, причиненный Управляющей организации, в размере действительного причиненного ущерба.

4.3. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта, принадлежащего ему помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

4.4. Собственник помещения, не обеспечивший доступ к общему имуществу многоквартирного дома представителя Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

4.5. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Банка России за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в платежном документе, ежемесячно выставяемым Управляющей организацией, и подлежит оплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

4.6. В случае выявления факта иного (большого) количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта о проживании, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений плату, неполученную по настоящему договору.

4.7. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они решаются сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров по соглашению сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке.

4.8. Все претензии по выполнению условий настоящего договора предъявляются сторонами в письменной форме и направляются другой стороне заказным письмом или вручаются лично под расписку.

#### **5. Срок действия, изменение и расторжение договора**

5.1. Договор заключается сроком на один год и вступает в силу с «\_\_\_»\_\_\_\_\_ 2010 г. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из сторон за 30 дней до окончания срока действия договора, настоящий договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях.

Заявление Собственника о расторжении договора в связи с окончанием срока его действия может быть сделано

только на основании решения общего собрания Собственников.

5.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

5.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

5.4. Управляющая организация имеет право расторгнуть в одностороннем порядке настоящий договор, за 60 дней предупредив Собственника о принятом решении.

5.5. При принятии решения одной из сторон о досрочном расторжении договора либо вследствие окончания срока действия настоящего договора, Управляющая организация обязана в течение 30 дней осуществить передачу технической и иной документации представителю, назначенному общим собранием собственников, с составлением передаточного акта технического состояния общего имущества дома.

5.6. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в доме и предоставления подтверждающих документов, при условии отсутствия за ним задолженности или другого неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по настоящему договору – в этом случае договор продолжает действовать в части неисполненных обязательств.

5.7. Собственник вновь приобретенного помещения в доме обязан заключить с управляющей организацией договор управления на таких же условиях. Обязанность содержания общего имущества дома у такого Собственника возникает с момента регистрации права собственности.

5.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

#### **6. Прочие условия**

6.1. Всё неоговоренное в настоящем договоре регулируется по соглашению сторон либо в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Все надлежаще оформленные приложения и дополнительные соглашения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

#### **7. Адреса и реквизиты сторон**

**Управляющая организация:**

ООО «Фирма ПЖЭТ-2»

656058, г. Барнаул, ул. Попова, 143а

Директор \_\_\_\_\_ Н.И. Сладких

**Собственник:**

№ квартиры	Ф.И.О. собственника	подпись