

# ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Хабаровск « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и Собственники помещений указанные в Приложении №1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Хабаровска и Хабаровского края и заключен по инициативе Собственников помещений в МКД на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, находящимся в многоквартирном доме по адресу: г. Хабаровск, ул. \_\_\_\_\_ помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля Собственника помещения в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональна размеру общей площади помещения принадлежащего на праве собственности.

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

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

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

Все лица указанные в п.1.2. настоящего договора далее по тексту настоящего договора именуются «Собственник».

1.3. Состав общего имущества МКД и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указаны в акте о техническом состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, составляемом при заключении договора управления многоквартирным домом. (Приложение № 2)

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг по управлению общим имуществом, выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД - по поручению и за счет собственников помещений.

2.2. Собственники жилых помещений обязуются оплачивать услуги Управляющей

организации в порядке установленном настоящим договором.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.**

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. От имени и за счет Собственников помещений осуществлять управление многоквартирным домом (МКД) в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением сторонних организаций организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, перечень, объемы и периодичность которых определены утвержденным общим собранием размером платы по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.3. Заключение от имени Управляющей организации договора на выполнение функций по сбору и обработке коммунальных платежей .

3.1.4. Обеспечить ведение и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом (имеющуюся в наличии на момент заключения договора), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств собственников жилых помещений в МКД.

3.1.5. Обеспечить проведение технических осмотров МКД 2 раза в год и по их результатам производить корректировку базы данных, отражающих состояние домов.

3.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в зависимости от уровня сбора платежей граждан.

3.1.7. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание МКД с соблюдением предельных сроков устранения неисправностей оборудования, установленные Приложением № 4 к настоящему договору. Своевременно информировать собственников помещений в МКД о телефонах аварийных, диспетчерских, аварийно-диспетчерских служб.

3.1.8. При не предоставлении жилищно-коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вследствие ненадлежащего содержания и ремонта общего имущества по вине Управляющей организации, применять изменение размера платы (перерасчёт) в соответствии с действующим законодательством РФ и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в МКД и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.10. Самостоятельно или с привлечением специализированных сторонних организаций организовать предоставление жилищно-коммунальных услуг, а именно: вывоз и утилизация ТБО, коллективная антенна, лифтовое хозяйство, дератизация и т.д. Уборка земельного участка осуществляется в пределах границ, определенных техническим паспортом МКД и согласованным с ЦУРОГ.

3.1.11. Производить начисление платежей, установленных в разделе 4 договора, обеспечивая выставление счета-квитанции в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.12. Производить сбор установленных в разделе 4 настоящего договора платежей с последующей оплатой сторонним организациям.

3.1.13. По запросам собственников жилых помещений в МКД выдавать необходимые справки установленного образца, в пределах вопросов, оговоренных договором.

3.1.14. Обеспечивать предоставление услуги по регистрационному учету проживающих в многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников и нанимателей, вносить изменения в лицевые счета согласно договоров с МУП ГХ «РКЦ», ООО «Программы учета».

3.1.15. Предоставлять собственникам помещений в МКД отчет управляющей организации о проведенных работах по техническому обслуживанию и ремонту жилищного фонда за полный финансовый год, путем вывешивания на информационных досках в подъездах многоквартирных домов.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, производить перекрестное субсидирование объектов ремонта.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерного оборудования в помещениях собственников и нанимателей, жилых и нежилых помещений в МКД.

3.2.3. Организовывать и проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета (при их наличии).

3.2.4. Взыскивать с собственников и нанимателей помещений и членов их семей, проживающих в МКД в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора; ограничивать и приостанавливать оказание услуг по договору собственникам и нанимателям, имеющим задолженность по оплате ЖКУ за 2 и более расчетных периода.

3.2.5. В судебном порядке, после соответствующей проверки и составления акта, взыскивать с собственников и нанимателей помещений в МКД понесенные убытки при нарушении собственниками и нанимателями помещений в МКД обязательств, предусмотренных п. 3.3.9.

3.2.6. Оказывать дополнительные платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, перечень которых приведен в Приложении № 5 к настоящему договору.

3.2.7. Изменять размер платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, платы за управление МКД, дополнительных платных услуг, в соответствии с действующим законодательством и Постановлениями мэра г. Хабаровска.

3.2.8. По своему усмотрению осуществлять выбор арендаторов, выдачу разрешений, заключение договоров и утверждение преискурантов, связанных с хозяйственной деятельностью по использованию общего имущества МКД (аренда нежилых помещений, конструктивных элементов зданий, долевое участие в эксплуатационных расходах и т.д.), применение штрафных санкций к арендаторам общего имущества, распределение прибыли, полученной в результате хозяйственной деятельности на содержание и ремонт данного МКД. (Аренда и эксплуатация служебных помещений ЖЭУ осуществляется безвозмездно)

3.2.9. Оставлять на своем расчетном счете средства, полученные за счет экономии предоставляемых по настоящему договору услуг (перерасчеты платежей, использование новых технологий и др.) до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество МКД средств, возмещение убытков по правонарушениям, актам вандализма и штрафным санкциям.

3.2.10. В случае наличия решения общего собрания либо на основании требований законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности – самостоятельно определять порядок привлечения и оплаты услуг энергосервисной

организации.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации в целях достижения целей управления.

3.3. Собственники помещений в МКД обязуются:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставляемые по настоящему договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора. Данные расходы включаются в выставляемые Управляющей организацией счета-квитанции на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
  
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
  
- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;
  
- соблюдать иные требования законодательства, относящиеся к предмету настоящего договора.

3.3.3. Обеспечить доступ в помещения представителям Управляющей организации, сторонним организациям, привлеченным на договорной основе, для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.4. Устанавливать на границе раздела эксплуатационной ответственности индивидуальные приборы учета потребления коммунальных слуг. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.5. Не осуществлять переустройства и переоборудования внутриквартирных инженерных сетей (санитарно-технических и электрических) без согласования с Управляющей организацией.

3.3.6. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещений, принадлежащих Собственникам,

руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

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

3.3.8. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации ( Абонентному отделу МУ РКЦ) сведения о временных жильцах.

3.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами, применительно к условиям настоящего договора.

3.3.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутримодовой электрической сети (мощности, предусмотренной рабочим проектом МКД), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.3.12. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего договора.

3.3.13. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственников помещений в МКД, либо в связи с нарушением Собственниками помещений в МКД

обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет средств Собственников помещений в МКД.

3.3.15. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное лицо («старшего» по дому) для подписания актов выполненных работ и представления интересов всех собственников перед Управляющей организацией

3.4. Собственники помещений в МКД вправе:

3.4.1. Требовать в установленном законодательством порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за неоказанные услуги по настоящему договору.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством РФ порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

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

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Хабаровского края, администрации города Хабаровска, применительно к условиям настоящего Договора.

## 4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Собственники помещений в МКД производят оплату в рамках Договора за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом. Срок внесения платежей от собственников помещений МКД: - до 25 числа месяца, следующего за истекшим (отчетным) месяцем.

4.2. На момент заключения договора плата за услуги по содержанию и ремонту в рамках настоящего договора устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений и составляет \_\_\_\_\_ рублей за 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

В плату за услуги по содержанию и ремонту в рамках настоящего договора не включена стоимость коммунальных услуг. Оплата за коммунальные услуги производится на основании квитанций, выставляемых от имени поставщиков коммунальных услуг (ресурсоснабжающих организаций)

4.3. Оплата собственниками помещений в МКД оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемых счёт - квитанций. В выставляемых счетах-квитанциях указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности за оказанные услуги в предыдущий период и др., в соответствии с действующим законодательством.

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

4.5. Управляющая организация вправе от имени Собственников помещений подавать заявки в Администрацию г. Хабаровска о выделении субсидий, грантов и иных средств финансовой поддержки для осуществления ремонта общего имущества МКД в порядке, предусмотренном действующим законодательством

4.6. Ежегодно в срок до 01 декабря текущего года Собственники обязаны утвердить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на текущий год с учетом предложений Управляющей организации в соответствии с п. 7 ст. 156 ЖК РФ. В случае

не утверждения собственниками на общем собрании экономически обоснованного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, Управляющая организация в течении 5-ти дней вправе повысить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с предельным коэффициентом повышения тарифа, утвержденного Правительством Хабаровского края и произвести соответствующую корректировку объемов либо перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу. - данная информация размещается на информационных досках 1-ых этажей МКД не позднее 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата собственниками помещений МКД.

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

4.8. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору. При временном отсутствии собственников и нанимателей жилых помещений в МКД или проживающих с ним лиц внесение платы за отдельные виды услуг, осуществляется в порядке, утвержденном Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

4.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств собственников помещений в МКД в пределах поступивших средств от ежемесячных начислений. В том случае, если стоимость работ по капитальному ремонту превышает сумму средств, поступающих от собственников в соответствии с п. 4.2. настоящего договора, работы по капитальному ремонту проводятся по отдельному договору. Решение об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается в соответствии с действующим законодательством с учетом предложений Управляющей организации. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в МКД.

4.10. В случае недостаточности платежей граждан для исполнения планов текущего и капитального ремонта, возникновения непредвиденных расходов, инфляции, управляющая организация вправе произвести корректировку планов (титульных

списков) текущего и капитального ремонта, а также произвести перераспределение средств, перечисленных собственниками помещений, расположенных в других МКД.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

5.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб (убытки), причиненный МКД в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в случаях, установленных и подтвержденных решением суда, в котором будет указание на доказанность требуемого факта.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.4. В случае своевременного уведомления Управляющей организацией Собственников помещений в МКД об истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома согласно норм и требований СНиП и необходимости его ремонта, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.5. Собственники помещений в МКД несут ответственность за нарушение жилищного законодательства, требований пожарной безопасности, обязательств по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством.

5.6. При досрочном расторжении договора по инициативе Собственников помещений в МКД, убытки, понесенные Управляющей организацией вследствие такого расторжения, подлежат возмещению собственниками помещений в МКД в полном объеме.

5.7. 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 РФ.

5.8. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартирах собственников и пользователей лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по договору, управляющая организация после проведения соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников, вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.

## **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

6.1. 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.

6.2. Заявления (жалобы) предъявляемые Собственниками помещений в МКД в письменном виде, подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Настоящий договор считается заключенным со стороны Собственников помещений в МКД, если его подписали Собственники помещений в МКД, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном МКД.

6.4. Собственник неприватизированных квартир (наймодатель) передает Управляющей организации:

- право сбора платежей с нанимателей в рамках настоящего договора;

- право взыскания в судебном порядке, образовавшейся задолженности по платежам у Нанимателей в рамках настоящего договора.

## **7. ФОРС-МАЖОР.**

7.1. 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.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 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.

7.3. 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.

## **8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору принимаются по соглашению сторон и оформляются в письменном виде.

8.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Собственников помещений в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей, с

обязательным уведомлением последней об этом не позже чем за 2 месяца. Систематическим нарушением условий настоящего Договора считается невыполнение работ, предусмотренных настоящим Договором два или более раз. Факты систематического невыполнения Управляющей организацией условий настоящего договора устанавливаются решением суда.

- в одностороннем порядке Управляющей организацией в случае образования задолженности у собственников помещений в МКД за услуги, предоставляемые по настоящему договору, превышающей шести ежемесячных размеров оплаты по данному договору, с уведомлением Собственников не позднее, чем за 2 месяца;

- по соглашению сторон.

8.3. Расторжение договора не является основанием для собственников помещений МКД в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат на услуги и работы во время действия настоящего Договора.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:**

9.1. Условия настоящего договора начинают действовать с «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

9.2. Договор вступает в силу не позднее тридцати дней со дня его подписания.

9.3. Договор заключен сроком на пять лет.

9.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора не менее чем за 30 дней до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

К настоящему договору прилагаются Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора:

- Приложение № 1 на \_\_\_\_\_ листах

- Приложение № 2 на \_\_\_\_\_ листах

- Приложение № 3 на \_\_\_\_\_ листах

- Приложение № 4 на \_\_\_\_\_ листах

- Приложение № 5 на \_\_\_\_\_ листах

## **10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Управляющая организация

Собственники помещений  
в многоквартирном доме

Подписи по списку  
согласно Приложения № 1