

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г.Белебей

«21» января 2015 г.

## 1. Общие положения

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ДомСтрой»,** именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Садыковой Риммы Радиковны, действующей на основании устава, с одной стороны, и **Жилищно-строительный кооператив «Альянс»,** именуемый в дальнейшем «Собственник», в лице Председателя Шумихина А.С., действующего на основании устава с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Белебей, ул.Революционеров, д.3 Б.

Управляющая организация и Собственник в дальнейшем именуются «Стороны».

Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

## 2. Цель договора

Целью Договора является обеспечение надлежащего содержания мест общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которого входят жилые (нежилые) помещения, и предоставление Собственнику услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ.

## 3. Предмет договора

3.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

3.1.1. выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственника;

3.1.2. представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органов, в судах перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

3.1.3. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственника договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту;

3.1.4. контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг;

3.1.5. приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

3.1.6. начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника за содержание, и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по расчету третьим лицам;

3.1.7. начисление субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи полномочий по расчету третьим лицам;

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

3.1.9. установление фактов причинения вреда имуществу Собственника;

3.1.10. подготовка предложений Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему ремонту и расчет расходов на их проведение;

3.1.11. проверка технического состояния общего имущества;

3.1.12. организация аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственника соответствующих договоров;

3.1.13. подготовку экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества;

3.1.14. принятие и хранение проектной, технической, а также иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

3.1.15. хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме – карт прописки, договоров найма, аренды;

3.1.16. прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

3.1.17. выдачу Собственнику справок и иных документов в пределах своих полномочий;

3.1.18. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

3.1.19. реализацию мероприятий по ресурсоснабжению;

3.1.20. распоряжение общим имуществом (сдачу в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственником;

3.1.21. составление перечня общего имущества;

3.1.22. выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания собственников;

3.1.23. оказание прочих услуг Собственнику.

3.2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении 1 в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Данный перечень может быть изменен на общем собрании Собственников.

#### **4. Права и обязанности сторон**

##### **4.1. Управляющая организация обязуется:**

4.1.1. принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1 настоящего Договора;

4.1.2. исполнять обязательства, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования Собственником;

4.1.3. согласовывать с уполномоченными представителями Собственника работы по выполнению данного Договора;

4.1.4. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4.1.5. информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения планово-профилактических и капитальных работ путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома;

4.1.6. информировать Собственника за 2 суток о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого (нежилого) помещения Собственника.

##### **4.2. Управляющая организация вправе:**

4.2.1. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора;

4.2.2. принимать участие на общих собраниях собственников;

4.2.3. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и планировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

4.2.4. информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях;

4.2.5. требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

4.2.6. требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющая организация (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время;

4.2.7. требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющая организация (в т.ч. работников аварийных служб);

4.2.8. в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

4.2.9. приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу потребителю горячей воды, электрической энергии и газа;

4.2.10. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и Договором;

4.2.11. принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг;

4.2.12. самостоятельно или путем привлечения специализированных организаций, при условии наличия соответствующих разрешительных документов на проведение работ (лицензии), выполнять работы, направленные:

- на создание безопасных условий проживания и нахождения граждан в жилых домах;
- на предотвращение или ликвидацию аварийных ситуаций, угрожающих здоровью и безопасности граждан,
- для выполнения предписаний государственных органов надзора,
- на исполнение постановлений и нормативных актов органов государственной власти Российской Федерации,
- для выполнения решений общего собрания собственников, направленного на улучшение состояния жилищного фонда, без предварительного уведомления собственников помещений о проведении данных работ и обязательном дополнительном включении стоимости работ в тариф «Содержание и текущий ремонт».

4.2.13. представлять интересы собственников дома в административных и судебных органах по защите их прав на общедомовое имущество, включая помещение, находящееся в общедомовой собственности;

4.2.14. средства, полученные за счет экономии по ресурсоснабжению, оставлять на расчетном счете Управляющая организация и лицевого счете дома для возмещения непредвиденных и плановых затрат на предоставление коммунальных и жилищных услуг, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество дома средств;

4.2.15. опубликование образца дополнительного соглашения к договору управления многоквартирным домом на обратной стороне квитанции на оплату за жилищные и коммунальные услуги, предоставляемые «Управляющей организацией», изменения, вносимые в договор управления многоквартирным домом обязательны для исполнения как для «Собственника», так и для «Управляющая организация», и в этом случае будет считаться офертой.

### 4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора;

4.3.2. вносить плату за содержание, и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

4.3.3. использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

4.3.4. бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

4.3.5. соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

4.3.6. за свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящемуся к общему имуществу;

4.3.7. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4.3.8. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами;

4.3.9. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении;

4.3.10. согласовать с Управляющей организацией ремонтные работы в помещении, в т.ч. реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

4.3.11. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

4.3.12. немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;

4.3.13. при временном или длительном отсутствии Собственника предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (конкретные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ;

4.3.14. допускать в помещение представителей Управляющей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

4.3.15. не передавать предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

4.3.16. ознакомить всех совместно использующих помещение граждан с условиями настоящего Договора;

4.3.17. своевременно информировать Управляющую организацию в следующих случаях:

- 1) изменения в составе семьи;
- 2) изменений в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;
- 3) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- 4) изменений в технических характеристиках квартиры, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- 5) в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

#### **4.4. Собственник вправе:**

4.4.1. требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 3.1 настоящего Договора;

4.4.2. получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества;

4.4.3. получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменения размера и порядка их оплаты;

4.4.4. получать от Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

4.4.5. владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащем ему имуществом, находящимся внутри помещения;

4.4.6. определить уполномоченного представителя для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом;

4.4.7. получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

4.4.8. проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ:

- путем проведения соответствующей экспертизы;

- путем обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным санитарным, техническим и иным специальным требованиям для административного воздействия, обращения в иные органы;

- путем присутствия членом совета МКД при выполнении отдельных работ и услуг;

- путем ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, которую ведет управляющая организация, и в которой отражаются факты выполнения работ и услуг, их качество (журналы технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества; акты приемки работ подрядчиков и др.);

4.4.9. требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения;

4.4.10. выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества;

4.4.11. вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения;

4.4.12. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

#### **4.5. Собственник не вправе:**

4.5.1. производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с управляющей компанией или по решению общего собрания собственников;

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

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

4.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

4.5.5. самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам отопления или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения;

4.5.6. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающее требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

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

4.5.8. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение;

4.5.9. производить перепланировку жилого (нежилого) помещения без согласования с органами местного самоуправления и только на основании принятого им решения.

#### **5. Размер и порядок оплаты услуг по настоящему Договору**

5.1. при исполнении настоящего Договора Управляющая организация является третьей стороной во взаимоотношениях между Поставщиком услуги и Потребителем услуги (Собственником).

Во исполнение Жилищного кодекса РФ, постановлений Правительства РФ и Закона о защите прав потребителей Поставщик представляет услугу соответствующего качества, а Потребитель обязан своевременно оплатить полученную услугу.

Управляющая организация обеспечивает условия предоставления услуги, а также обеспечивает контроль за своевременностью и качеством предоставляемой услуги.

5.2. В состав платы за жилое (нежилое) помещений включаются:

- платежи за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- оплата коммунальных услуг;
- плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

5.3. Размер платы за содержание, текущий ремонт принимается на срок не менее чем один год на общем собрании собственников помещений, чтобы обеспечить содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Если общее собрание не определило размер платы, то он устанавливается органом местного самоуправления, либо индексация тарифов за обслуживание, мытье полов в подъездах, содержание, текущий ремонт производится управляющей организацией: по росту инфляции, при повышении цены подрядными организациями по росту уровня потребительских цен или значительно высокой стоимости обязательных работ, выполнение которых осуществляется с привлечением подрядных организаций.

5.4. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников жилых (нежилых) помещений.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленными на основании действующего законодательства Российской Федерации, и определяются исходя из показаний индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

5.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменения размера платы за коммунальные услуги определяются в порядке, установленном Правительством РФ.

5.7. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей, Собственник обязан срочно обратиться к Управляющей организации.

5.8. Собственник обязан оплатить оказанные ему жилищные и коммунальные услуги согласно квитанции на оплату за жилищные и коммунальные услуги предоставляемые «Управляющей организацией» до 15-го числа, следующего за истекшим месяцем, через кассы филиалов ОСБ 4601, ОАО «УралСиб», ОАО «Россельхозбанк», ОАО «Инвесткапиталбанк», ОАО «Уральский банк реконструкции и развития» или кассу Управляющей организации.

5.9. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

## 6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Управляющей организации:

За неисполнение или ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в т.ч. возмещению ущерба в порядке, установленным действующим законодательством.

6.2. Ответственность Собственника:

6.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

6.2.2. В случае уклонения Собственником от оплаты более 3 месяцев Управляющая организация после письменного уведомления Собственника вправе прекратить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.2.3. Собственник, виновный в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несет ответственность в соответствии с жилищным законодательством.

6.2.4. Собственник, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.

6.2.5. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартире для устранения аварийной ситуации.

6.2.6. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей Собственника по настоящему Договору.

6.2.7. В случае неисполнения Собственником обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

6.2.8. Собственник, не обеспечивающий допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

6.2.9. Если Собственник не обеспечивает допуск должностных лиц Управляющей организации для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не представляет сведения по показаниям более 2 месяцев, начисления производятся Управляющей организацией по утвержденным нормативам.

### **6.3. Условия освобождения от ответственности**

6.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их не выполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.3.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств.

6.3.3. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

### **7. Срок действия и расторжения Договора**

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет

7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

### **8. Прочие условия**

8.1. Споры, возникшие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

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

8.3. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

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

8.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1. Реестр собственников

Приложение № 2. Перечень работ (услуг) и стоимость оплаты за 1 кв. метр жилого помещения по содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 3. Размер платы за коммунальные услуги

Приложение № 4. Состав общего имущества многоквартирного дома

## 9. Особые условия

9.1. Настоящий Договор от имени нескольких собственников одного жилого (нежилого) помещения имеет право по доверенности заключать один из собственников данного помещения. При заключении Договора Собственник обязан предъявить Управляющей организации:

- паспорт;
- документ, подтверждающий право собственности;
- документы, подтверждающие льготы на жилье и коммунальные услуги.

9.2. Договор составлен Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора

## 10. Реквизиты сторон:

### Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «ДомСтрой»  
Адрес: г.Белебей, ул.Советская, д.30/3  
Адрес почтовый: г.Белебей, ул.Интернациональная, д.81  
Телефон: 8 (34786) 6 26 66, 4-04-40  
р/с 40702810700200010587  
в филиале ОАО «УРАЛСИБ» в г.Уфа  
к/с 301018106000000000770  
ИНН 0255019294  
БИК 048073770

### Собственник:

ЖСК «Альянс»  
р/с 40702810200200000547  
в филиале ОАО «УРАЛСИБ»  
в г. Уфа  
Адрес: г.Белебей, ул.Мало-Луговая, д.63  
Телефон: 8960 80000 717  
к/с 301018106000000000770  
ИНН 0255019284  
БИК 048073770

Директор ООО УК «ДомСтрой»

Садыкова Р.Р.



Председатель ЖСК «Альянс»

Шумихин А.С.

