

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ С СОБСТВЕННИКОМ ПОМЕЩЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА

г. Казань

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Уютный дом», именуемое в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ» в лице генерального директора Нуриева Марата Абдулхаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(-е) \_\_\_\_\_, действующий на основании

именуемый(-е) в дальнейшем «СОБСТВЕННИК», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Казань, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. заключили настоящий договор о нижеследующем.

## 1. Общие положения

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением находящимся в многоквартирном доме. Собственник 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 в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному 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 - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. 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 соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

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

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

## 2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация обязуется совершать от своего имени и за счет собственника в течение срока действия договора за согласованное вознаграждение юридические действия направленные на оказание услуг по содержанию принадлежащего Собственнику помещения, расположенного по адресу: г. Казань, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. (ком.) \_\_\_\_\_, а также направленные на оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, услуг по санитарному содержанию придомовой территории.

2.2. По настоящему договору Управляющая организация совершает от своего имени и за счет Собственника определенные юридические действия по заключению договоров на теплоснабжение, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение и водоотведение, а также осуществляет контроль за надлежащим исполнением обязательств со стороны исполнителей указанных услуг.

2.3. Права и обязанности по сделкам, совершенным Управляющей организацией в соответствии с п.2.1., 2.2. настоящего договора, возникают непосредственно у Собственника.

2.4. В состав оказываемых услуг по п.2.1. договора входят:

- проведение профилактических осмотров (обследований) объектов жилищного (в том числе квартир) и нежилого фонда, инженерного оборудования, придомовых территорий;

- наладка инженерного оборудования жилых зданий;

работы аварийного характера в жилых зданиях;

подготовка жилых зданий к сезонной эксплуатации;

работы, выполняемые при технических осмотрах и по заявкам населения в счет платы за техническое обслуживание зданий;

выполнение планово-предупредительных (профилактических) ремонтов согласно утверждаемого Собственником плана-графика;

работы по санитарному содержанию мест общего пользования жилых зданий, в т.ч. чердаков, подвалов и технических помещений;

работы по санитарному содержанию придомовых территорий;

благоустройство придомовых территорий, уход за зелеными насаждениями.

обслуживание лифтового хозяйства

вывоз твердых бытовых отходов

обслуживание запорно-переговорных устройств

обслуживание антенного хозяйства

Перечень, состав и периодичность выполнения услуг (работ) приведены в Приложении №

Данный перечень услуг и работ может быть изменен Управляющей организацией в соответствии с изменениями действующего законодательства.

### **3. Обязанности сторон**

#### **3.1. Собственник обязан:**

3.1.1. 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.

3.1.2. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправных элементах квартиры, инженерной инфраструктуры жилого дома.

3.1.3. Оплачивать услуги (работы) по обслуживанию жилых домов, квартир и придомовых территорий пропорционально (соразмерно) занимаемой ими площади.

3.1.4. Ежемесячно оплачивать услуги (работы), оказанные Управляющей организацией и коммунальные услуги не позднее 30 числа месяца следующего за истекшим.

3.1.5. Собственник обязан самостоятельно (своими силами или силами 3-их лиц и за свой счет) производить текущий ремонт занимаемого им помещения и мест общего пользования в помещении (квартиры). Собственник вправе поручить проведение текущего ремонта Управляющей организации по отдельному договору.

3.1.6. Обеспечивать Управляющую организацию проектной и технической документацией, необходимой для оказания услуг (работ) по договору.

#### **3.2. Управляющая организация обязана:**

3.2.1. Обеспечивать качественное оказание услуг (работ) в соответствии с действующими нормами эксплуатации жилищного фонда и условиями настоящего договора.

3.2.2. Принимать участие в работе по выявлению причин аварийных ситуаций.

3.2.3. Соблюдать нормативные сроки устранения аварий и их последствий на инженерных сетях.

3.2.3. Информировать Собственника об аварийных ситуациях, нарушениях правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, предоставлять по запросам Собственника требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами эксплуатации жилищного фонда.

3.2.4. Своевременно (за 2 календарных дня) информировать население, проживающее в обслуживаемом жилищном фонде, о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопления), а также в течение 12 часов - об авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствий.

3.2.5. Обеспечивать состояние жилищного фонда, его инженерных сетей и всего имущества, переданного Управляющей организации для обслуживания и в пользование согласно норм содержания жилого фонда.

3.2.6. Вести по установленной форме учет оказываемых услуг (работ) по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту жилищного фонда и придомовых территорий, журналы, акты, финансовую и бухгалтерскую документацию.

3.2.7. Использовать денежные средства полученные от оказания услуг (работ) в соответствии с их целевым назначением.

3.2.8. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома (старшему по дому) 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.

3.2.9. По запросу Собственника выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при оказании услуг (работ) в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от населения и внеплановых проверок и контроля работ, принимать меры по устранению выявленных нарушений.

3.2.10. В течение 5 (пяти) дней с момента вступления в действие настоящего договора довести до сведения населения, проживающего в обслуживаемом жилищном фонде, что данный жилищный фонд и прилегающие территории обслуживаются Управляющей организацией с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб.

3.2.11. Заключение договора на сбор и начисление квартплаты и жилищно-коммунальных услуг.

### **4. Права сторон.**

#### **4.1. Собственник имеет право:**

4.1.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Казань норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

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

4.1.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

4.1.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

#### 4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения оказываемых им услуг и количество необходимого для этого персонала.

4.2.2. Осуществлять выбор, в том числе на конкурсной основе, подрядчиков по выполнению работ (услуг) по содержанию, обслуживанию, плано-предупредительному, текущему ремонту жилищного фонда, придомовых территорий, а также заключать с ними в интересах Собственника гражданско-правовые договоры, осуществлять расчеты с подрядчиками от имени Собственника, за счет денежных средств собранных Единым расчетным центром.

4.2.3. 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 Управляющего.

4.2.4. На основании решения Собственников многоквартирного дома осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

#### **5. Стоимость услуг (работ) и порядок расчетов сторон**

5.1. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

5.2. Размер платы на жилищные услуги утверждается общим собранием собственников помещений либо нормативно-правовыми актами РТ и/или ИК МО г.Казань.

5.2. Вознаграждение Управляющей организации по управлению многоквартирным домом устанавливается постановлениями ИК МО г.Казань.

5.3. Оплата услуг по настоящему договору производится Собственником путем уплаты денежных средств в сроки указанные в п.3.1.4 Договора.

#### **6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

б) невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.3. Управляющая организация, в соответствии с законодательством РФ, несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственнику убытков, ущерба их имуществу, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации при оказании услуг в рамках настоящего договора.

6.4. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

а) стихийных бедствий:

пожара (возникшего не по вине Управляющей организации и не из-за нарушения им своих обязательств по настоящему договору); наводнения;

других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по независящим от Сторон причинам;

б) умышленных действий лиц, проживающих или использующих жилищный фонд, нежилые помещения, входящие в его состав, инженерные системы и прилегающие территории;

в) грубой неосторожности данных лиц;

г) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

д) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.

#### **7. Срок действия договора**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_20\_\_ г. Срок действия настоящего договора 2 года.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях.

#### **8. Изменение и расторжение договора**

8.1. Стороны имеют право по взаимному согласию сторон досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из Сторон.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной. Управляющей организации выносится письменное предупреждение и дается 2 месяца для улучшения работы.

8.4. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

8.5. 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 месяц (с учетом п.8.3. Договора);

- при изменении собственниками способа управления многоквартирным домом с обязательным уведомлением об этом Управляющей организации не позже чем за 1 месяц;

8.6. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такого - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

#### 9. Разрешение споров

9.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению Сторон, спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке судом.

9.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту заказным письмом или вручаться лично под расписку.

К претензии прилагаются соответствующие документы (акты и т.п.), составленные с участием представителей Сторон и/или государственных контролирующих органов.

#### 10. Организация общего собрания

10.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Собственником помещения либо Управляющей организацией.

10.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись либо помещением информации на доске объявлений, а Управляющая организация заказным письмом с уведомлением.

10.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения либо Управляющей компании.

Собственники помещений и Управляющая компания предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

#### 11. Дополнительные условия

11.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11.2. При выполнении условий настоящего договора кроме положений самого договора Стороны руководствуются санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий, правилами пользования электрической и тепловой энергией, правилами безопасности в газовом хозяйстве, иными методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий.

11.3. Если после заключения настоящего договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.

П.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящиеся у каждой из Сторон.

#### 12. Юридические адреса и подписи сторон

«Управляющая организация»	«Собственник»			
ООО «УК «Уютный дом»	Паспорт	серии_	№	выдан
420126, г.Казань, ул.Четаева, д. 17	Паспорт	серии	№	выдан
ИНН 1657058062	КПП 165701001			
Тел. Аварийно-диспетчерской службы 522-92-84				
Оперативная диспетчерская служба 522-87-50	Ф.И.О.			
	Подпись			
Руководитель:	Ф.И.О._			
М.А. Нуриев	Подпись			