

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

г. Камень-на-Оби

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 г.

Собственник (наниматель) жилого помещения (квартиры, части квартиры, комнаты):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество, дата рождения, телефон)

на основании \_\_\_\_\_

кв. № \_\_\_\_ в доме № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_  
в г. Камень-на-Оби (далее «Доме») общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник» и ООО УК «СтройГрад», в лице исполняющего обязанности директора Балобановой Христины Владимировны, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

### 1. Предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании \_\_\_\_\_

1.2. Для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания Дома и придомовой территории в установленных границах, реализации решения Собственников по вопросам владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом Дома, обеспечения коммунальными услугами, при наличии заключенных договоров между управляющей организацией и поставщиками соответствующих коммунальных услуг, Собственник передает и обязуется оплачивать, а Управляющая организация принимает на себя функции по управлению Домом с предоставлением услуг в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

### 2. Общие положения

2.1. Условия настоящего Договора определены общим собранием Собственников помещений Дома и являются обязательными для исполнения всеми Собственниками помещений.

2.2. Стороны при исполнении Договора руководствуются действующим законодательством и настоящим Договором.

2.3. Собственнику принадлежит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество соразмерно площади находящегося в его собственности помещения.

2.4. Количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении: \_\_\_\_\_

### 3. Права и обязанности сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Соблюдать условия настоящего договора.

3.1.2. Принять в управление дом по акту и обеспечить его сохранность, надлежащее техническое содержание и ремонт в соответствии с утвержденным общим собранием собственников перечнем работ и услуг (приложение к договору). Работы и услуги, не вошедшие в перечень, выполняются и оплачиваются в соответствии с дополнительным соглашением Сторон.

3.1.3. Представлять интересы Собственника 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.

3.1.4. Формировать для согласования с общим собранием Собственников план, сроки и стоимость проведения текущего ремонта общего имущества, смету планируемых доходов и расходов на

текущий финансовый год. Работы по капитальному ремонту планируются и осуществляются на основании дополнительного соглашения за счет средств Собственников.

3.1.5. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществлять текущий ремонт, техническое обслуживание и санитарное содержание дома и придомовых территорий. В случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями контролировать качество их работы.

3.1.6. Вести по установленной форме и хранить техническую документацию (базы данных) на дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории, хозяйственно-финансовую, бухгалтерскую, статистическую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.1.7. 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.

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

3.1.9. Принимать меры к сохранности жилищного фонда, своевременно устранять утечки, потери и неисправности в системах ресурсоснабжения и другие аварии и неполадки, в порядке и сроки, установленные стандартами и нормативной документацией, способствовать предотвращению самовольного переустройства либо порчи помещений, общего имущества дома.

3.1.10. Вести паспортный учет, оформлять документы для регистрации их по месту жительства и месту пребывания, а также выдавать справки.

3.1.11. Представлять ежегодно не позднее 1 апреля следующего за отчетным годом, отчет общему собранию собственников о выполнении настоящего договора. Отчет предоставляется в письменной форме и должен содержать информацию о полученных доходах и расходах, связанных с выполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.12. Рассматривать предложения и обоснованные жалобы Собственника в течение 20 дней, принимать меры по устранению недостатков в установленные нормами и правилами эксплуатации жилищного фонда сроки.

3.1.13. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету договора.

3.1.14. Обеспечивать доставку Собственнику счета для оплаты коммунальных услуг ежемесячно в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным, в почтовый ящик по адресу нахождения жилого помещения.

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

## **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по договору.

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

3.2.3. При разрушении и (или) порче жилого помещения, общего имущества Дома, использовании жилого помещения Собственником (членами семьи, нанимателями) не по назначению обращаться в судебные и (или) административные органы.

3.2.4. Вносить предложения о пересмотре размера оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда, а также о планировании текущих ремонтных работ общему собранию Собственников Дома.

3.2.5. Передавать свои права по обслуживанию Собственника третьему лицу, соблюдая условия настоящего Договора.

3.2.6. Привлекать внебюджетные инвестиции к реализации программ ресурсосбережения, модернизации и восстановления жилищного фонда.

3.2.7. Приостанавливать (ограничивать) исполнение обязательств, предоставление услуг (выполнение работ) по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством, с предварительным уведомлением Собственника за три календарных дня до приостановления (ограничения), в случае:

- просрочки исполнения обязательства по оплате по настоящему Договору услуг более чем за 2 расчетных периода.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Соблюдать условия настоящего Договора.

3.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в его собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующим законодательством.

3.3.3. Обеспечивать сохранность, надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

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

3.3.5. 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.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц — пользователей помещений.

3.3.7. Бережно относиться к общему имуществу Дома и использовать его в соответствии с назначением. Не допускать проведение перепланировок и переоборудования помещений и мест общего пользования Дома без разрешительных документов, установленных жилищным законодательством.

3.3.8. 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;

-за коммунальные услуги по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

3.3.9. **Осуществлять контроль за выполнением договорных обязательств со стороны Управляющей организации** и привлекаемых ею подрядных организаций. Для этих целей общее собрание Собственников уполномочивает одного из Собственников или группу Собственников (домовой комитет) осуществлять функцию контроля, которая включает в себя: проведение обследований и проверок состояния общего имущества дома (а также участие в проверках, проводимых Управляющей организацией), получение от Управляющей организации и проверку достоверности информации об объеме, перечне, качестве оказываемых услуг, выполняемых работ согласно договору, ценах и тарифах на них, установление фактов неисполнения договорных обязательств Управляющей организацией, фактов неоказания услуг (невыполнения работ) по договору управления и другие действия, отвечающие целям контроля. По фактам неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязанностей Управляющей организацией по договору Сторонами составляются и подписываются акты, которые являются основанием для безусловного перерасчета платы по договору (уменьшения платы) за соответствующий период, в размере, согласованном в актах, либо основанием для принятия решения общим собранием Собственников о расторжении договора управления, при условии соблюдения претензионного порядка.

### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией её обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.2. Знакомиться с условиями сделок, совершаемых Управляющей организацией в рамках настоящего договора.

3.4.3. При причинении имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварии в инженерных сетях, затопления жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием причин и фактических объемов повреждений.

3.4.4. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.4.5. Обращаться в органы государственного надзора и контроля, а также к специалистам и в специализированные организации и учреждения, с целью определения соответствия качества произведенных работ установленным нормативным документам.

3.4.6. Утверждать на общем собрании Собственников жилого дома перечень, периодичность, объемы работ и размер платежей по текущему содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.4.7. 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.

3.4.8. 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.

#### **4. Стоимость договора и порядок расчетов**

4.1. Цена договора управления складывается из стоимости услуг, работ по управлению Домом, содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с перечнем работ и услуг по настоящему Договору.

4.2. Источниками средств Управляющей организации являются:

- плата, собираемая с Собственников и нанимателей за текущее содержание и ремонт жилья, в размере, установленном общим собранием Собственников;
- бюджетные средства на возмещение выпадающих доходов от предоставления населению, проживающему в переданном в управление Доме, льгот по оплате ЖКУ и жилищных компенсаций (субсидий) при обеспечении установленных законодательством мер социальной защиты граждан.

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

- плату за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества в Доме;
- плату за коммунальные услуги.

4.4. Цена настоящего договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

4.5. Расчет за услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда пересматривается не чаще одного раза в год, при формировании плана работ на новый финансовый год.

4.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется как произведение цены на общую площадь жилого помещения и составляет \_\_\_\_\_ руб. за 1 кв.м. в месяц.

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

5.1. 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 организация 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.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг установленным стандартам качества.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.4. При нарушении Собственником помещений обязательств, предусмотренных настоящим Договором, нарушитель несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, причиненные таким нарушением.

5.5. 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 счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит оплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 договора.

## **6. Форс-мажор**

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийные бедствия, 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

## **7. Срок действия, изменение и прекращение договора**

7.1. Договор заключается сроком на один год с момента его подписания Сторонами.

7.2. Изменение перечня и состава работ и услуг, предоставляемых Управляющей организацией, и других существенных условий Договора производится на основании решения общего Собрания собственников.

7.3. Изменение и досрочное расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, оформляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору, являющегося его неотъемлемой частью.

7.4. При отсутствии письменного решения Собственников, принятого на общем собрании, либо заявления Управляющей организации о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.5. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на дом, являющийся объектом управления по настоящему договору, и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, либо одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников.

7.6. 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.

7.7. 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.

## **8. Порядок разрешения споров**

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора заявляются Сторонами в письменной форме и направляются другой Стороне заказным письмом или вручаются лично под расписку. Срок рассмотрения претензии — не более чем 30 (тридцать) дней.

### 9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

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

### 10. Адреса и реквизиты сторон

#### Управляющая организация

ООО «УК«СтройГрад»  
г.Камень-на-Оби  
ул.Каменская, 111а  
ИНН 2207008017  
КПП 220701001  
р/с 40702810400030200246  
к/с 30101810900000000771  
ООО КБ «АЛТАЙКАПИТАЛБАНК»  
г.Барнаул БИК 040173771

#### Собственник

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Проживающий по адресу:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_.  
Выдан \_\_\_\_\_.  
\_\_\_\_\_.  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20 г.

И.о директора \_\_\_\_\_ Балобанова Х.В.

\_\_\_\_\_.

М.П.