

**ДОГОВОР**  
управления многоквартирным домом с собственником помещения

г. Томск

« 17 » 12 2007 г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания  
собственников помещений многоквартирного дома  
состоившегося 2007 г.

(Фамилия, имя и отчество полностью)

являющийся собственником помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу:

г. Томск Сидоровская 81, кв. № \_\_\_\_\_,

общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий  
на основании \_\_\_\_\_

(справка о регистрации права собственности на жилое помещение)

и ООО «Управляющая компания «Центральная», именуемая в дальнейшем «Управляющая  
компания» в лице директора Урманчесова Тимура Рафзалиевича, действующего на основании  
Устава, заключили настоящий Договор о следующем:

**1. Предмет договора**

Собственник поручает, а Управляющая компания выполняет функции управления, органи-  
зации и проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома (Приложение № 1) а также содействует бесперебойному предоставлению Собственнику  
коммунальных услуг требуемого качества (Приложение № 2) в пределах денежных средств,  
собранных Собственниками жилого дома.

**2. Права и обязанности**

**2.1. Собственник имеет право:**

2.1.1. На своевременное и качественное выполнение работ и предоставление услуг по со-  
держанию и ремонту общего имущества дома, в том числе на устранение аварий и неисправи-  
стей в сроки, установленные нормативными документами.

2.1.2. Требовать от Управляющей компании содействия перед коммунальными предпри-  
ятиями на бесперебойное и качественное обеспечение теплом, горячей и холодной водой,  
электроэнергией, исправной работой канализации, лифта, прибора учета и своевременным  
вывозом мусора.

2.1.3. Поручить Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатаци-  
онной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования  
между общим имуществом собственников дома и имуществом коммунальных предприятий.

2.1.4. Требовать от Управляющей компании плана работы по содержанию и ремонту об-  
щего имущества дома на календарный год, принимать участие в разработке такого плана,  
участвовать в принятии решений при изменении этого плана, если того требуют сложившиеся  
обстоятельства.

2.1.5. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного,  
неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правительством  
РФ и/или объявленном Постановлением мэра г.Томска.

2.1.6. Требовать от Управляющей компании ежегодного отчета о выполнении обяза-  
тельств по настоящему договору - «Отчета по затратам на содержание и ремонт общего имуще-  
ства дома» (Приложение № 3).

**2.1.7.** На возмещение убытков (при установлении реального ущерба), понесенных вине Управляющей компании.

**2.1.8.** Начисление за содержание и ремонт общего имущества дома с учетом имеющихся у него и членов его семьи льгот в порядке установленном Правительством РФ с момента предоставления подтверждающих документов.

**2.1.9.** Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей компании в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

**2.1.10.** Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа Собственников. Требовать от Управляющей компании в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

**2.1.11.** На установку индивидуальных приборов учета расхода горячей и холодной воды в порядке, установленном Правительством и органами местного самоуправления.

#### **2.2. Управляющая компания имеет право:**

**2.2.1.** Самостоятельно принимать решение о включении в план по содержанию и ремонту общего имущества дома работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, с учетом предложений собственников дома.

**2.2.2.** Самостоятельно проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору.

**2.2.3.** Контролировать деятельность исполнителей (подрядчиков) по уровню качества, состава и объёма работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

**2.2.4.** Вести расчеты с Собственником за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома, ежемесячно предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты. Принимать средства по оплате счет-квитанций на свой расчетный счет.

**2.2.5.** Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества дома. При несвоевременной оплате - принимать меры по взысканию задолженности, вплоть до ограничения оказания жилищно-коммунальных услуг.

**2.2.6.** Отказывать Собственнику в регистрации по месту жительства, выдаче справок и оказания других услуг в случае задержки оплаты по настоящему договору более чем на два месяца.

**2.2.7.** Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников дома и имуществом коммунальных предприятий.

**2.2.8.** Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника.

**2.2.9.** Отказывать Собственнику в выполнении некоторых видов запланированных работ не угрожающих жизни и здоровью людей и порчи общего имущества дома при недостатке финансовых средств, оплаченных собственниками дома, или при наступлении непредвиденных обстоятельств, предварительно уведомив Собственника.

#### **2.3. Собственник обязан:**

**2.3.1.** Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

**2.3.2.** Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, в сроки, установленные законодательством РФ, включая ремонт инженерного оборудования. Перед началом отопительного сезона качественно утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

**2.3.3.** Допускать в помещение работников Управляющей компании и исполнителей работ для осмотра технического состояния жилого помещения и инженерных коммуникаций и для выполнения работ на оборудовании общего пользования.

**2.3.4.** Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг и создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

**2.3.5.** До 10 числа каждого месяца производить оплату представляемых Управляющей компанией счет — квитанций.

**2.3.6.** Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче помещения в поднаем и др.

**2.3.7.** При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электронприборы.

#### **2.4 Управляющая компания обязана:**

**2.4.1.** Исполнять функции управления, организации и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома:

- производить технические осмотры, разрабатывать план работ по содержанию и ремонту общего имущества дома на год, привлекать для его разработки и корректировки

- выбирать исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, заключать с ними договора, либо выполнять работы и оказывать услуги самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, выполняющими работы и оказывающими услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома;

- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с исполнителем договорами;

- проводить работы с собственниками и нанимателями помещений, с организациями и предприятиями, предоставляющими тепло, горячую и холодную воду, обеспечивающие работу канализации, очистку стоков, электроснабжение, производящие вывоз мусора, обслуживающие работу лифтов и приборов учета;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство, паспортный стол и др.;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание с приемом заявок на устранение аварий в конструктивных элементах здания и его инженерном оборудовании.

**2.4.2.** Обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества дома, не допускать его порчу или повреждение.

**2.4.3.** Оказывать содействие в регистрации Собственника и членов его семьи по месту жительства, выдавать им справки, заверять доверенности, характеристики и другие документы при отсутствии задолженности по содержанию и ремонту общего имущества дома.

**2.4.4.** Отвечать на письменные запросы Собственника, проводить личный прием граждан.

**2.4.5.** Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет-квитанцию по содержанию и ремонту общего имущества дома через почтовый ящик.

**2.4.6.** Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях подачи коммунальных услуг.

**2.4.7.** Содействовать выполнению платных заявок по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения.

**2.4.8.** Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома Собственника.

**2.4.9.** По запросу ревизионной группы из числа Собственников предоставлять ей необходимую документацию и давать соответствующие пояснения.

**2.4.10.** Ежегодно, в течении первого квартала, предоставлять Собственнику отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества дома за предыдущий год (Приложение № 3).

### **3 Ответственность Управляющей компании и Собственника**

**3.1.** За неисполнение или иенадлежащее исполнение обязательства по настоящему договору Управляющая организация и Собственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**3.2.** Управляющая компания несет ответственность в виде:

- уплаты неустойки (штрафа, пени), установленной законодательством РФ;
- возмещение вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или иенадлежанием выполнением своих обязательств по договору.

**3.3.** Управляющая компания освобождается от ответственности за ущерб, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества дома, а также неисполнения или иенадлежащего исполнения своих обязательств по договору, если данные факты имели место из-за неплатежей Собственников дома или из-за непреодолимой силы (урагана, ливня, грозы, и т.п.), а также в случаях невозможности проникнуть в помещение другого Собственника для устранения аварий, произошедших на общих сетях или сетях Собственника.

**3.4.** Собственник несет ответственность в виде:

- уплаты пени, установленной законодательством РФ за несвоевременную оплату каждый день просрочки размере 1/300 ставки Рефинансирования ЦБ РФ;
- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу других собственников из-за невыполнения своих обязательств, предусмотренных п. 2.3.1., 2.3.2., 2.3.3. настоящего договора.

**3.5.** Собственник, виновный в порче общего имущества дома, допустивший самовольное переустройство инженерных сетей и оборудования, а также перепланировку занимаемого помещения, несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

**3.6.** Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, с помещениями и имуществом граждан, которые возникли по вине Собственника.

**3.7.** Собственник освобождается от ответственности, если докажет, что негативные последствия и неоплата произошли в результате непреодолимой силы, независящей от него.

### **4. Платежи по договору**

**4.1.** Управляющая компания производит начисление оплаты Собственнику за содержание и ремонт общего имущества дома по тарифам и нормативам, установленным Решением Томской городской думы и Постановлением мэра г. Томска.

**4.2.** Собственник производит оплату за управлением домом, содержание и текущий ремонт общего имущества дома по счет - квитанции до 10 числа каждого месяца на расчетный счет Управляющей компании. При просрочке платежа Собственнику начисляется пена в размере 1/300 ставки Рефинансирования Центрального Банка РФ на каждый день просрочки.

**4.3.** Начисления оплаты Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги производятся организациями и предприятиями, которые эти услуги оказывают, по тарифам и нормативам, установленным органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ.

При наличии у Собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном отдельным договором с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

При наличии колективных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за факт потребленные услуги в порядке, установленном отдельным договором между Управляющей компанией и организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

**4.4.** В случае неполучения Собственником счет - квитанции за содержание и ремонт общего имущества дома Собственник самостоятельно производит оплату в кассу Управляющей компании до 25 числа текущего месяца.

### **5. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров**

**5.1.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений.

**5.2.** В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5.3.** Изменения и дополнения в договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений при согласовании с Управляющей компанией. Голосование по вопросам повестки для общего собрания собственников осуществляется посредством оформленных решений собственников в счетах - квитанциях за ЖКУ.

**5.4.** Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в договоре. Изменения вносятся на общем собрании Собственников.

**5.5.** Настоящий договор может быть расторгнут в случаях:

- изменения права Собственника или смены Собственника помещения;
- расторжения договора с Управляющей компанией по инициативе Собственника на общем собрании Собственников;
- ликвидации Управляющей компании.

Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая компания обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

### **6. Прочие условия**

**6.1.** При исполнении обязательств по настоящему договору Управляющая компания и Собственник руководствуются:

- Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Федеральными законами РФ, указами Президента РФ, постановлениями правительства РФ, а также законами Томской области, постановлениями и распоряжениями Главы Администрации Томской области и мэра г. Томска, решениями Областной и Городской думы в области жилищно-коммунальных отношений;

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Санитарного содержания придомовых территорий и другими специальными правилами и установленными нормативами.

**6.2.** Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему договору.

**6.3.** Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом. Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества дома (Приложение № 3) является основным и единственным отчетным документом Управляющей компании перед Собственником.

**6.4.** Договор заключен на \_\_\_\_\_ год, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с \_\_\_\_\_ 2005 г. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия

договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях.

6.5. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества дома, перечень работ по его содержанию и ремонту»;
- Приложение № 2 «Перечень и качество коммунальных услуг»;
- Приложение № 3 «Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества жилого дома».

**7. Подписи**

Управляющая компания

Собственик

Директор ООО «Центральная»

фамилия и инициалы

Т. Р. Уманцев

Паспорт

Номер, серия,



место и дата

выдачи паспорта