

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ставрополь

« 20 » 06. 2012 г.

МУЖРЭП -5 Октябрьского района города Ставрополя, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице и.о. директора Сараджанц Варган Владимирович действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Уварова Анна Романовна, Собственник квартиры № 1 площадью 34,3 кв.м многоквартирного дома по адресу : г. Ставрополь, ул. Шевченко, № 75 (далее – «Многоквартирный дом»), действующий на основании с-6 от 26.26.12/05/12/0006 именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

## Термины и понятия, используемые в настоящем договоре

*Собственник* - лицо (организация, учреждение), которому принадлежит на праве собственности изолированное жилое или нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, а также на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания жилого или нежилого помещения, а также общего имущества 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. Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям. Муниципальный орган, представляющий Собственника является полномочный представитель части муниципальной доли собственности. Оплату за жилое помещение и коммунальные услуги от имени Собственника согласно части 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ несет наниматель жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора.

*Члены семьи Собственника жилого помещения* - проживающие совместно с Собственником его супруг, дети, родители, другие лица, которые согласно Жилищному кодексу РФ могут быть признаны членами семьи собственника. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать такое жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Дееспособные члены семьи Собственника жилого помещения несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними.

*Управляющая организация* - юридическое лицо, которое по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также по поручению Собственников помещений в многоквартирном доме совершает юридические, и иные действия от имени и за счет Собственников, в т.ч. заключает гражданско-правовые договоры, осуществляет действия по управлению многоквартирным домом.

*Исполнители* — юридические, лица и индивидуальные предприниматели, которые на основании договоров, заключенных Управляющей организацией, оказывают услуги, в т.ч. связанные с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, выполняют работы, в т.ч. по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляют коммунальные услуги.

*Доверенное лицо* — лицо, осуществляющее контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в период между общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме. Доверенное лицо избирается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном ЖК РФ для проведения общих собраний.

*Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме* - имущество, определяемое пунктом 1 статьи 36 Жилищного, кодекса РФ.

*Коммунальные услуги* - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение.



## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе от «16» июля 2012 г. № и хранящегося в месте нахождения МУЖРЭП - 5 Октябрьского района города Ставрополя.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утв. Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами

## 2. Предмет договора

2.1. Собственник помещения №1 общей площадью 22,0 кв.м, в том числе жилой площадью 34,3 кв.м., находящегося по адресу: г. Ставрополь, ул. Шевченко, дом № 75, поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (доли в праве общей собственности на общее имущество), обеспечивать предоставление коммунальных услуг, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления домом.

2.2. Общим имуществом являются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, и иное имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, 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 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 дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества (Приложение № 1 к договору) определяется в соответствии с техническим паспортом на многоквартирный дом.

2.3. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, является:

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации - плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

## 3. Обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством, Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством, Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Разъяснять собственникам и арендаторам правила пользования системами водопровода и канализации.

3.1.4. Обеспечивать коммунальными услугами Собственника помещений, а также членов семьи Собственника зарегистрированных по месту жительства, нанимателя и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений Собственника в Многоквартирном



доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, зарегистрированных по месту жительства, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 60 минут с момента поступления заявки по телефону..

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Рассматривать предложения, заявления, жалобы собственников и направлять в адрес заявителя ответ по вопросу управления и технического состояния многоквартирного дома в сроки от 10 до 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством. Основанием для уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения будет являться акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

3.1.9. Ежегодно на общем собрании информировать о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.10. Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. При этом отчет предоставляется в месте нахождения управляющей компании доверенному лицу, определенному Собственниками, либо размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: соответствие фактических перечня и количества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, затрат в денежном выражении, произведенных на выполнение каждой услуги указанной в Приложении №3 за истекший календарный год или определенный период.

3.1.11. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам, по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и обслуживания общего имущества.

3.1.12. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, после уплаты всех сборов регулируемых действующим законодательством, должны быть направлены по согласованию с инициативной группой собственников помещений на оплату услуг и работ по содержанию общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.13. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние и содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. №491 и перечнем заказанных услуг собственниками.

3.1.14. Работы по текущему и капитальному ремонту выполняются на основании решения общего собрания собственников помещений и оплачиваются дополнительно.

3.1.15. В интересах Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- газоснабжение;
- энергоснабжение.

3.1.16. Заключать в интересах Собственника договоры, связанные с управлением, содержанием общего имущества многоквартирного дома.

3.1.17. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- организация начисления платы за жилищно-коммунальные услуги (с учетом



имеющихся у Собственника льгот) и приема платежей;

- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества дома;
- планирование и организация работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактической оплаты собственниками за ремонт жилья;
- ведение в установленном порядке всей документации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома;
- предоставление по требованию Собственника информации о ценах на жилищно-коммунальные услуги, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием дома;
- осуществлять контроль по учету граждан, зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома.

3.1.18. Информировать в письменной форме Собственника на стендах Управляющей организации об изменении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества не позднее 10 рабочих дней со дня принятия нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества.

3.1.19. Выдавать Собственнику платежные документы до 5 числа месяца следующего за истекшим месяцем.

3.1.20. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищно-коммунальные услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством вплоть до прекращения оказания услуг.

3.1.21. Не препятствовать Собственнику в установке приборов учета потребления коммунальных услуг.

3.1.22. Оказывать другие услуги в части управления многоквартирным домом, не противоречащие действующему законодательству, и вытекающие из условий настоящего Договора.

3.1.23. При расторжении настоящего Договора передать на многоквартирный дом имеющуюся техническую документацию и иные документы (в том числе оформленные в период договорных отношений), связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, Собственнику, либо уполномоченному представителю.

3.1.24. Берет на себя обязательство по безопасной эксплуатации лифтов (в соответствии с ПУБЭЛ).

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Производить оплату за жилищно-коммунальные услуги в полном объеме ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.2. Своевременно извещать Управляющую организацию в письменном виде об изменении количества проживающих в жилом помещении, для правильного расчета платежей.

3.2.3. При принятии решения о порядке проведения и размере финансирования капитального ремонта многоквартирного дома, учитывать предложения Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.2.4. Обеспечивать проведение общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, созываемых по инициативе Управляющей организации. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

3.2.5. Обеспечивать доступ в помещения собственников, а также помещения, являющиеся общей собственностью "многоквартирного дома, представителей Управляющей организации, органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны, иных лиц для осмотра технического и санитарного состояния помещений, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых эксплуатационных и ремонтных работ.

3.2.6. Своевременно сообщать в Управляющую организацию (аварийную службу) обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также о других существенных обстоятельствах, способных отразиться на качестве исполнения работ по настоящему Договору и создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.2.7. При возникновении аварийных ситуаций в жилом помещении, на лестничных маршах и площадках, холлах, запасных выходах и прилегающей территории незамедлительно принять меры по ликвидации аварии собственными силами, а также вызвать представителей соответствующих служб и Управляющей организации.

3.2.8. Согласовывать в установленном порядке с Управляющей организацией перепланировку, реконструкцию жилых помещений и переоборудование инженерных сетей.



3.2.9. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.2.10. Использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению.

3.2.11. Соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, с учетом действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.2.12. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями.

3.2.13. Не допускать сбрасывания в канализацию и мусоропровод крупногабаритных вещей, строительного мусора и отходов, засоряющих системы.

3.2.13. Установить приборы учета потребления коммунальных услуг. Обеспечить сохранность и целостность приборов учета потребления коммунальных услуг, а также пломб, имеющихся на них, технических паспортов, гарантийных талонов. В случае монтажа, демонтажа данных приборов, зафиксировать показания в присутствии Управляющей организации и представителей поставщиков.

3.2.15. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения. Ставить в известность нового Собственника о необходимости заключения Договора управления многоквартирным домом.

3.2.16. Выполнять иные обязанности, вытекающие из данного Договора и действующего законодательства.

3.2.17. Обеспечивать сохранность приборов учета. Приборы учета на общие сети устанавливаются, проверяются, пломбируются и заменяются за счет средств собственников жилья.

3.2.18. При расторжении настоящего договора оплатить в полном объеме Управляющей организации оказанные услуги

#### 4. Права сторон

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме получать от Собственника оплату за предоставляемые услуги в соответствии с настоящим Договором, и действующим законодательством.

4.1.2. В установленном законом порядке возмещать убытки, понесенные в результате нарушения Собственником обязательств по платежам, и иные убытки, причиненные Собственником из-за невыполнения условий Договора.

4.1.3. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищно-коммунальные услуги взимать пени, а так же применять другие меры в соответствии с действующим законодательством.

4.1.4. Выступать с инициативой проведения внеочередного собрания Собственников многоквартирного дома.

4.1.5. Предоставлять на рассмотрение общего собрания собственников помещений планы по текущему и капитальному ремонту общего имущества.

4.1.6. Самостоятельно определять подрядчиков для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

4.1.7. Представлять интересы Собственников в государственных и иных учреждениях по вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома.

4.1.8. В случае выявления самовольной перепланировки или переустройства жилых помещений и общего имущества сообщать о выявленных нарушениях в органы осуществляющие контроль за правилами использования жилищного фонда.

4.1.9. Производить осмотры (в том числе с представителями органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны) состояния инженерного оборудования, находящегося в помещении Собственника, предварительно поставив его в известность о дате и времени осуществления осмотра.

4.1.10. Требовать от Собственника безусловного выполнения обязательств по данному Договору и действующему законодательству.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору и подписывать акты выполненных работ Доверенным



лицом.

4.2.2. Требовать изменения размера платы, в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.2.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.11. настоящего Договора.

4.2.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках действующего законодательства.

4.2.6. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.2.7. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в соответствии с п. 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13.08.06 г. № 491

4.2.8. На своевременное и качественное получение жилищно-коммунальных услуг с соблюдением требований, предусмотренных для каждого вида услуг, действующим законодательством.

4.2.9. На предъявление претензий (заявок) к Управляющей организации по причине неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств.

4.2.10. Требовать от Управляющей организации безусловного выполнения обязанностей по данному Договору.

4.2.11. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора непосредственно или через доверенное лицо.

4.2.12. Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя).

4.2.14. С момента предоставления в Управляющую организацию документов, дающих право на соответствующую категорию льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги, требовать расчета платы с учетом имеющихся льгот.

4.2.15. На информацию о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием многоквартирного дома.

4.2.16. Устанавливать приборы учета потребления коммунальных услуг и производить оплату согласно показаниям приборов учета.

4.2.17. Осуществлять защиту, в том числе досудебную, своих прав через общество защиты прав потребителей, органы государственной жилищной инспекции, органы местного самоуправления.

4.2.18. Заключать в соответствии со ст. 162 ЖК РФ договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

## **5. Цена и порядок расчетов**

5.1. Плата за жилищно-коммунальные услуги включает в себя:

5.1.1. Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

5.1.2. Жилищные услуги - управление домом, содержание общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Плата за услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества устанавливается, в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении №3.

5.3. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательством РФ, Ставропольского края и нормативно - правовыми актами города Ставрополя.

5.5. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на лицевом счете дома и расходуются в соответствии с их целевым назначением.

5.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных данным







8.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору являются:

Приложения:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома .
2. Перечень технической документации на многоквартирный дом.
3. Стоимость работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме.
4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору:
  - Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
6. Правила пользования жилыми помещениями..

**Юридические адреса и подписи сторон :**

Собственник:

Уварова Анна  
Раицеевна  
Паспорт 07 04 084759  
Выдан 23 09 2003  
ОВР Октябрьского района г. Ставрополя  
Зарегистрирован ул. Мельникова  
75 кв 1  
А.И. Уварова АД

Управляющая организация:

МУЖРЭП - 5 .  
Октябрьского района  
355035 г.Ставрополь  
ул. Советская, 5

