

## Договор управления многоквартирным домом

г. Саратов

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Гражданин(ка) \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_  
N \_\_\_\_\_ выдан (когда) \_\_\_\_\_ (кем) \_\_\_\_\_  
код подразделения \_\_\_\_\_, собственник жилого помещения – квартиры N \_\_\_\_\_  
(части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме по адресу:  
\_\_\_\_\_  
действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности  
N \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ выданном \_\_\_\_\_,

(наименование регистрирующего органа)

далее по тексту «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая Компания Ленинского района», в лице \_\_\_\_\_ директора  
\_\_\_\_\_, действующего на  
основании Устава, далее по тексту «Управляющая организация» (УО), с другой стороны,  
именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме иным лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств пользователей в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений;
- обеспечения надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечения реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечения предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.2. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей Собственника жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В целях настоящего договора указанные лица именуются **«пользователями помещений»**.

1.3. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению переданным ей многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.5. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений путем оказания услуг (работ) по управлению по перечню, приведенному в приложении № 2 к настоящему договору.

1.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по перечню, приведенному в приложении № 3 к настоящему договору.

1.7. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников.

1.8. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Жилищным Кодексом РФ, Гражданским Кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307), Правилами пользования жилыми помещениями (утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25), другими нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы управления многоквартирными домами.

## 2. Обязанности сторон

### 2.1. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений относительно пользования принадлежащими им помещениями обязаны:

2.1.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.1.2. Содержать и поддерживать принадлежащее им помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри помещения.

2.1.3. Соблюдать права и законные интересы других Собственников и пользователей помещений, правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме, Правила предоставления коммунальных услуг.

2.1.4. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнить другие требования пожарной безопасности.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, а также в доме и на придомовой территории немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях в аварийную службу и Управляющую организацию.

2.1.7. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме.

2.1.8. Извещать Управляющую организацию в течение 10 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 30 дней.

2.1.9. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (тепоснабжение), электроснабжение и (или) электроснабжение мест общего пользования, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении. В случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги потребитель уплачивает исполнителю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает потребителя от внесения платы за коммунальные услуги.

2.1.10. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях не использования Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание и ремонт общего

имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги по отоплению жилых и нежилых помещений.

2.1.11. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций в заранее согласованное время для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, приборов учета, контроля за их эксплуатацией, а также для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.12. Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией, установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.1.13. Если помещения оборудованы приборами учета потребления коммунальных услуг:

2.1.13.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.1.13.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия их показаний. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.1.13.3. Вести учет потребляемых коммунальных услуг.

2.1.13.4. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию и сделать отметку в платежном документе.

## **2.2. Собственнику запрещается:**

2.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

2.2.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.2.3. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

2.2.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам 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.

2.2.5. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

2.2.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

## **2.3. Управляющая организация обязана:**

2.3.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг за весь период действия настоящего договора содержится в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменение данного перечня работ производится путем заключения дополнительного соглашения на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, либо в результате действий непреодолимой силы.

2.3.2. В течение срока действия настоящего договора обеспечивать предоставление

пользователям помещений коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), электроснабжения и (или) электроснабжения мест общего пользования путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг:

- холодная вода - круглосуточно, бесперебойно;
- горячая вода - температура воды в местах водоразбора независимо от

применяемой системы теплоснабжения должна соответствовать установленным требованиям законодательства РФ круглосуточно в течение года, за исключением времени допустимых перерывов для проведения ремонтов и профилактических работ;

- водоотведение - бесперебойное, круглосуточное водоотведение в течение года;
- отопление - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода,

температура воздуха в помещениях многоквартирного дома должна соответствовать требованиям [Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов](#)

[СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях" \(с изменениями от 27 декабря 2010 г.\)](#), за исключением случаев, если температура воздуха в помещениях многоквартирного дома не может соответствовать вышеуказанным стандартам по вине Собственников или пользователей помещений;

- электроснабжение – бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.

2.3.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.3.4. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии.

2.3.5. Осуществлять контроль за качеством ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.3.6. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.3.7. Обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги.

2.3.8. Планировать работу по текущему ремонту и организовывать работы по капитальному ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома с учетом его технического состояния после принятия решения собственниками помещений многоквартирного дома о проведении капитального ремонта дома согласно требований Жилищного Кодекса РФ.

2.3.9. Вести необходимую документацию на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества и производству работ по их приему в установленном законодательством порядке.

2.3.10. При наличии [коллективных \(общедомовых\) приборов учета](#) ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и передавать ресурсоснабжающим организациям для произведения расчетов за коммунальные услуги.

2.3.11. Производить начисления за предоставленные услуги и выполненные работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также предоставленные коммунальные услуги, представляя к оплате собственнику счет в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным.

2.3.12. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

2.3.13. Рассматривать в течение 30 дней жалобы и заявления Собственников и пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и коммунальных услуг, и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.3.14. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую

документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления, а если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

### **3. Права сторон**

#### **3.1. Собственники имеют право:**

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.1.2. При наличии у собственников технических возможностей установить за свой счет индивидуальные для пользователей помещений приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку с Управляющей организацией.

3.1.3. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства РФ.

3.1.4. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.1.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, осуществляются в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса РФ.

3.1.6. Границы общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый собственник помещения (в соответствии с Методическими рекомендациями по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных ФЗ от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ).

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

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с собственников задолженность по оплате коммунальных услуг, а также по содержанию и ремонту помещений, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - неустойку (штрафы, пени).

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

3.2.4. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.2.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.6. Производить один раз в год перерасчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливая её в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, содержание аппарата управления Управляющей организации - 20% от размера платы. Ежегодный пересмотр размера платы за содержание и ремонт жилого помещения осуществляется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и

утверждается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.7. Производить расчет платы за коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) исходя из показаний общедомовых (коллективных) приборов учета, а при отсутствии приборов учета - исходя из объемов услуг по счетам ресурсоснабжающих организаций, принятых к оплате.

3.2.8. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

3.2.9. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления потребителя (собственника, пользователя) приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.10. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя (собственника, пользователя) в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 ежемесячных размера платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с управляющей организацией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.2.11. Вести претензионно-исковую работу с поставщиками коммунальных услуг в связи с неполным и/или некачественным оказанием этих услуг.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

#### 4. Расчеты по договору

4.1. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт (включая капитальный ремонт, если имеется решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома) помещения и коммунальные услуги возникает у Собственника с момента возникновения права собственности на помещение. Если право собственности на помещение возникло у Собственника до момента передачи многоквартирного дома в управление Управляющей организации, то обязанность по внесению платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги возникает у Собственника с момента начала управления

многоквартирным домом Управляющей организацией. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание, ремонт помещения и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется собственниками в порядке и в размере, установленном соглашением между Собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

4.2. Цена настоящего договора управления определяется ежегодно на общем собрании собственников помещений, устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, перечень и объем которых указан в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору, и отражается в платежных документах, предъявляемых к оплате.

4.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги для Собственника и пользователя помещения включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору;
- плату за коммунальные услуги, перечисленные в Приложении № 2 к настоящему договору.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.4. Цена настоящего договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация в соответствии с п. 2.3.2. настоящего договора.

В части отношений по оплате Собственниками и пользователями помещений ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, указанных в п.2.3.2. настоящего договора, Управляющая организация участвует в расчетах, порядок ведения которых установлен в п. 4.6 и 4.7. настоящего договора и договорами, заключаемыми Управляющей организацией с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

#### **4.5. Плата за содержание и ремонт помещений.**

4.5.1. Собственник несет бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

4.5.2. Собственник и пользователи помещений оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием их объема и периодичности выполнения устанавливается Приложением № 3 к настоящему договору.

4.5.3. Размер платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется ежегодно на общем собрании Собственников помещений. На дату заключения настоящего договора **размер платы за содержание общего имущества жилого дома на 1 кв.м. в месяц составляет \_\_\_\_\_ руб., а размер платы за текущий ремонт общего имущества жилого дома на 1 кв.м. в месяц составляет \_\_\_\_\_ руб.**

4.5.4. Управляющая компания вправе вынести на рассмотрение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении капитального ремонта общего имущества с обязательным приложением проектно-сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о проведении капитального ремонта и утверждении предложенной Управляющей компанией проектно-сметной документации, Управляющая компания принимает на себя обязательства выполнить указанные работы в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену. Если общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей компании будет отклонено либо принято на иных условиях, Управляющая компания не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

При принятии собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании собственников помещений, включается в цену договора до момента полной оплаты таких работ.

#### **4.6. Плата за коммунальные услуги.**

4.6.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется:

- на основании показаний общедомовых (коллективных) и индивидуальных приборов учета;
- при отсутствии индивидуальных (поквартирных) приборов учета – на основании показаний общедомовых (коллективных) приборов учета (при их наличии) и по нормативам потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления;
- при отсутствии индивидуальных приборов учета у Владельцев нежилых помещений – на основании показаний общедомовых (коллективных) приборов учета (при их наличии) и в соответствии с отдельно согласованным расчетом по расчетной методике согласно действующего законодательства РФ.

Оплата услуги отопления в жилых домах с централизованным отоплением производится в период отопительного сезона.

4.6.2. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 года, согласно которых при предоставлении коммунальных услуг один раз в год (по услуге отопления) или один раз в квартал (по услугам холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения) производится перерасчет размера платы исходя из определенного ресурсоснабжающей организацией расчетным путем либо по показаниям общедомового прибора учета количества фактически потребленного коммунального ресурса.

4.6.3. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, рассчитывается по тарифам, установленным органом, осуществляющим государственное регулирование тарифов на территории Саратовской области, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления города Саратова, принятыми ими в пределах своей компетенции.

4.6.4. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 “Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг гражданам”.

#### **4.7. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.**

4.7.1. Плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги Собственник и пользователи помещений вносят Управляющей компании ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.7.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем:

- для Собственников и нанимателей жилых помещений на основании счета-квитанции;
- для Собственников и пользователей нежилых помещений на основании счета на оплату оказанных услуг и выполненных работ.

4.7.3. Плата за коммунальные услуги по утилизации ТБО и электроснабжению мест общего пользования и корректировочные платежи за коммунальные услуги в платежном документе указываются отдельными строками.

4.7.4. Дополнительно к счетам, выставяемым Управляющей организацией Владельцам нежилых помещений для оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему договору, между указанными сторонами договора оформляется акт оказанных Управляющей организацией услуг, работ.

4.7.5. Неиспользование собственниками и пользователями помещений не является



основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственников и пользователей помещений, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации № 307 от 23.05.2006 года и в соответствии с Письмом Министерства развития РФ от 15 мая 2009 г. №14762-СК/14.

4.7.6. При установлении размера платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по жилым помещениям, находящимся во владении и пользовании у нанимателей, размер платы в доле, приходящейся на оплату работ по капитальному ремонту общего имущества, вносят Наймодатели.

4.7.7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.7.8. Плата за услуги организаций коммунального комплекса, получаемые Собственником по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносятся собственником в такие организации в установленном договором порядке.

4.7.9. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями.

Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

## **5. Ответственность сторон**

### **5.1. Ответственность Управляющей организации:**

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников и пользователей помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

### **5.2. Ответственность Собственников:**

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников и пользователей помещений ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением ими обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

5.2.4. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов

организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, Владельцами нежилых помещений).

### **5.3. Условия освобождения от ответственности**

5.3.1. 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 невыполнение 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.

5.3.2. 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.

### **6. Порядок разрешения споров**

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. 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.

### **7. Порядок осуществления контроля**

7.1. Управляющая организация ежегодно представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

### **8. Согласие собственника на обработку персональных данных**

8.1. Подписанием настоящего договора собственник и иные лица, зарегистрированные и (или) проживающие в помещении собственника, дают свое согласие на обработку ООО «Управляющая Компания Ленинского района» своих персональных данных и подтверждают, что, давая такое согласие, они действуют своей волей и в своих интересах. Настоящее Согласие дается собственником, а равно иными лицами, зарегистрированными и (или) проживающими в помещении собственника, для целей предоставления указанным лицам Управляющей организацией жилищно-коммунальных услуг по настоящему договору управления многоквартирным домом и распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, паспортные данные (серия, номер, сведения о дате выдачи и выдавшем его органе), адрес регистрации по месту жительства/месту пребывания, данные документов о праве собственности на недвижимое имущество, данные документов о праве пользования недвижимым имуществом, номера телефонов (стационарных и сотовых), факсов, и т.д.). Согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая (без ограничения) сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам) для целей исполнения сторонами по настоящему договору взятых на себя обязательств, обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых иных действий с персональными данными с учетом федерального законодательства. Согласие собственника, а равно иных лиц, зарегистрированных и (или) проживающих в помещении собственника, на обработку персональных данных по настоящему

договору, действует с момента подписания настоящего договора управления многоквартирным домом и до его расторжения.

### Прочие условия

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до \_\_\_\_\_ г. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.3. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Управляющей организацией или собственниками помещений многоквартирного дома с уведомлением другой стороны за три месяца до предполагаемой даты расторжения.

9.4. Настоящий договор (с учетом 3-х приложений) составлен на 13 листах в 2 экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.5. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

9.6. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

### 10. Перечень приложений к договору

10.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- описание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (**Приложение № 1**);
- перечень услуг (работ), предоставляемых Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (**Приложение №2**);
- перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья (**Приложение №3**).

### 11. Адреса и реквизиты сторон:

**Управляющая организация:**

**ООО «Управляющая Компания**

**Ленинского района»**

**Адрес: 410069, г. Саратов,**

**ул. Шехурдина, 32.**

**ИНН 6453095298**

**КПП 645301001**

**ОГРН 1076453005430**

**Собственник:**

\_\_\_\_\_ ф.и.о. собственника, год рождения

\_\_\_\_\_ паспортные данные

\_\_\_\_\_ адрес регистрации по месту жительства/месту пребывания

**Директор ООО «Управляющая  
Компания Ленинского района»**

\_\_\_\_\_ адрес квартиры/ нежилого помещения,  
находящейся/щегося  
в собственности

\_\_\_\_\_ контактные телефоны

\_\_\_\_\_  
М. П.

**Приложение № 1**

к Договору управления № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Описание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Земельный участок
2. Фундамент, ограждающие, несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений).
3. Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.
4. Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
5. Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке (при их наличии).

**Приложение № 2**

к Договору управления № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Перечень услуг (работ), предоставляемых  
собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме**

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
3. Заключение договоров теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения.
4. Начисление и сбор платы за коммунальные услуги (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и/или электроснабжения мест общего пользования, утилизации ТБО), взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
6. Представление устных и письменных разъяснений гражданам (Собственникам, нанимателям жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
7. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.
8. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта.

**Приложение №3**  
к Договору управления № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Перечень  
услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества  
в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность
-------	----------------------------	---------------

**Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома**

1	Подметание земельного участка в летний период	2 раза в неделю
2	Уборка мусора с газона	2 раза в неделю
3	Уборка мусора на контейнерных площадках	5 раз в неделю
4	Вывоз смёта	по мере необходимости
5	Выкашивание газонов	2 раза в год
6	Обрезка деревьев и кустарников	1 раз в год
7	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	3 раза в месяц
8	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	по мере необходимости
9	Ликвидация наледи	8 раз в год
10	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	2 раза в год

**Содержание помещений общего пользования**

13	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	2 раза в неделю
14	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
15	Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования	2 раза в год
16	Мытье окон в помещениях общего пользования	2 раза в год
17	Уборка подвального помещения	1 раз в год
18	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	1 раз в год
19	Очистка и помывка фасадов здания от объявлений, плакатов	3 раза в год
20	Осуществление сохранности и поддержка в исправном состоянии абонентских почтовых шкафов и почтовых	Постоянно

	абонентских ящиков	
21	Дератизация, дезинсекция	1 раз в год

**Услуги вывоза бытовых отходов**

22	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
23	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости

**Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации**

24	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год (при наличии)
25	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	1 раз в год
26	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год
27	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
28	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления	1 раз в год

**Проведение технических осмотров и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

29	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств, водопровода, канализации и теплоснабжения	1 раз в год
30	Ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения	по мере необходимости
31	Ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения	по мере необходимости
32	Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения	по мере необходимости (при наличии)
33	Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (отопления)	по мере необходимости
34	Ремонт крыши	по мере необходимости

**Устранение аварий и выполнение заявок населения**

35	Выполнение заявок населения	по мере поступления
36	Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, энергоснабжения.	постоянно

Размер платы за содержание общего имущества жилого дома на 1 кв.м. в месяц, руб. - \_\_\_\_\_

**Размер платы за текущий ремонт общего имущества жилого дома на 1 кв.м. в месяц, руб.- \_\_\_\_\_**