

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_

р.п.Быково

" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2012 г.

Администрация Быковского городского поселения Быковского муниципального района Волгоградской области, именуемая в дальнейшем «Собственник» в лице главы Быковского городского поселения Сергиенко В.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1. По настоящему Договору на основании протокола конкурса по отбору управляющей компании от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2012г., Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: \_\_\_\_\_, а именно:

1.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени, в интересах и за счет Собственников на предоставление жилищно-коммунальных и иных видов услуг.

1.1.2. Представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления Быковского городского поселения, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

1.1.3. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту (а в случае принятия Собственниками соответствующего решения - выполнение работ по капитальному ремонту (далее - капитальный ремонт) самостоятельно в полном объеме или частично либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

1.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг.

1.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

1.1.6. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий (капитальный) ремонт, коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

1.1.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

1.1.8. Составление актов по фактам причинения вреда имуществу Собственников.

1.1.9. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения

капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

1.1.10. Проверка технического состояния общего имущества. Состав общего имущества в многоквартирном доме приводится по форме согласно приложению 1, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.11. Подготовка предложений и экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.

1.1.12. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника.

1.1.13. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.1.14. Прием и рассмотрение обоснованных обращений и жалоб Собственников на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

1.1.15. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

1.1.16. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

1.1.17. Определение перечня мероприятий по ресурсосбережению и обеспечение их реализации.

1.1.18. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками либо Управляющей организацией с согласия Собственников (при наличии кворума, предусмотренного действующим законодательством Российской Федерации) в пределах предоставленных ими полномочий.

1.1.19. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.

1.1.20. Выполнение иных предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации функций, определенных в соответствии с правомерными решениями Собственников.

1.1.21. Оказание прочих услуг Собственникам на основании отдельных соглашений.

## **2. Обязанности и права Сторон**

При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации Волгоградская область и органов местного самоуправления Быковского городского поселения.

### **2.1. Управляющая компания обязана:**

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

2.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес

Управляющей организации от Собственников. Перечень данных работ и услуг определяется согласно приложениям 2, 3, являющимся неотъемлемыми частями настоящего Договора.

2.1.3. Планировать и выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту; осуществлять приемку работ по вышеуказанному договору.

2.1.4. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.6. Действуя от имени Собственников и в пределах осуществляемой ими платы, принимать меры к устранению недостатков качества выполненных работ и оказанных услуг.

2.1.7. По поручению Собственников производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.8. Обеспечивать регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления Бывовского городского поселения на основании данных регистрационного учета, а также выдавать соответствующие справки обратившимся гражданам.

2.1.9. Представлять по требованию Собственника отчеты о проделанной работе, доступ к бухгалтерской документации, к иной информации, связанным с осуществлением управления многоквартирным домом.

2.1.10. Составлять по требованию Собственников акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников.

2.1.11. Обеспечивать организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома с целью устранения аварий, а также выполнение заявок в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.12. Производить осмотры многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.13. Обеспечивать Собственника информацией об оказываемых услугах, тарифах, условиях оплаты, режиме предоставления услуг, в том числе наличии сертификата в отношении услуг, подлежащих сертификации, посредством информационных стендов, размещенных в административном помещении Управляющей организации.

2.1.14. Рассматривать обращения и заявления граждан, в установленный законодательством срок.

2.1.15. Информировать Собственника путем размещения в общедоступных местах (на входных группах в подъезды) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в многоквартирном доме не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

2.1.16. В течение первого квартала текущего года представлять уполномоченному общим собранием лицу отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.17. Выдавать заверенную копию Договора либо иной документации, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством Российской Федерации, обратившемуся Собственнику за его счет.

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

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

2.2.1. Определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и правомочных решений и заявок Собственников в течение срока действия настоящего Договора.

2.2.2. Осуществлять представительство от имени Собственников по ранее возникшим договорным отношениям между Собственниками и ресурсоснабжающими организациями, выражающееся в осуществлении контроля исполнения обязательств в части предоставления услуг надлежащего качества и количества (при условии их оплаты).

2.2.3. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.4. Допускать перерывы в обеспечении Собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ на срок не более 15 дней в год, а также в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от воли Управляющей организации и ресурсоснабжающих организаций.

2.2.5. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту, а также неней в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.6. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.7. Требовать от Собственника полного возмещения ущерба, причиненного по вине Собственника и (или) членов его семьи об нему имуществу, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в пункте 2.2.6 раздела 2 настоящего Договора.

2.2.8. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.9. Оказывать содействие в приостановлении или ограничении подачи Собственнику воды, электрической энергии и газа в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.10. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ способом, предусмотренным пунктом 2.1.15 раздела 2 настоящего Договора.

2.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

## **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

2.3.2. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.3. С момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения в порядке, определяемом Управляющей организацией.

2.3.4. С момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, газоснабжение и пр.), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику помещении, ресурсоснабжающим организациям в установленном порядке.

2.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями и другие требования действующего законодательства Российской Федерации.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

2.3.7. 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 5 дней.

2.3.8. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства представляются по согласию Сторон.

2.3.9. Выбрать на общем собрании лиц, наделенных полномочиями по контролю за выполнением договорных обязательств по настоящему Договору, которым Управляющая организация согласно условиям настоящего Договора будет представлять краткий письменный отчет о выполнении обязательств.

2.3.10. Письменно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в десятидневный срок с момента регистрации права собственности.

2.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

#### **2.4. Права Собственника:**

2.4.1. В пределах предоставленных Управляющей организации полномочий и в пределах объема финансирования (оплаты услуг) требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.4.3. Получать в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, о выполненных работах и иную информацию через уполномоченного представителя, выбранного на общем собрании.

2.4.4. Быть в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг.

2.4.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

### **3. Платежи по договору**

3.1. Размер платы за содержание и ремонт для нанимателей определяется в соответствии с конкурсной документацией. В случае изменения в течение срока действия настоящего договора, тарифов, действующих на момент заключения данного договора, размер платы за содержание и ремонт изменяется соответственно новым тарифам.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

3.3. Плата за содержание и ремонт вносится нанимателями ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

3.4. Плата за коммунальные услуги вносится нанимателями ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым ресурсоснабжающими организациями либо уполномоченным ими лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

3.5. По согласованию с Управляющей организацией наниматель может погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, предусмотренной подпунктами 3.1-3.3 раздела 3 настоящего Договора, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.6. Размер платы за капитальный ремонт Собственникам устанавливается общим собранием в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с учетом предложений Управляющей организации о сроках капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов.

### **4. Ответственность сторон**

4.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств с момента вступления Договора в силу.

4.3. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и(или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

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

4.6. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно представляемом Управляющей

организацией либо уполномоченным ею лицом, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

4.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором (в том числе пунктами 2.2.6, 2.2.8 раздела 2 настоящего Договора), Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе повлекших за собой порчу общего имущества в многоквартирном доме или порчу имущества других Собственников.

4.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

## 5. Особые условия

5.1. Собственник переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (наемателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

5.2. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору в порядке, предусмотренном пунктами 2.2.1 раздела 2 и 3.6 раздела 3 настоящего Договора.

5.4. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора, без которых Договор считается недействительным.

## 6. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения

6.1. Договор заключен на три года.

6.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при условии письменного извещения Собственниками Управляющей организации за два месяца до даты расторжения при условии исполнения пункта 6.5 раздела 6 настоящего Договора в следующих случаях:

по письменному соглашению сторон:

при ликвидации Управляющей организации как юридического лица либо в случаях ограничения в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке его уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору;

на основании решения суда после возмещения Сторонами имеющихся между ними задолженностей.

6.3. В случае прекращения права собственности на помещение и предоставления соответствующих документов Управляющей организации у Собственника прекращаются обязательства по настоящему Договору при условии выполнения пункта 6.5 раздела 6 настоящего Договора.

6.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего

собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствие таковых - любому собственнику на хранение.

6.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

6.6. Отчуждение помещения одним или несколькими из Собственников новому(ым) Собственнику(ам) не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.7. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от продления настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. При этом до заключения нового Договора или внесения изменений в действующий Договор Стороны руководствуются условиями настоящего Договора.

6.8. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. Заключительные положения

7.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого на общем собрании в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.3. Настоящий Договор является обязательным для обеих сторон.

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного общим собранием Собственника, второй - у Управляющей организации.

7.5. К настоящему Договору являются неотъемлемыми следующие приложения:

приложение 1 "Состав общего имущества многоквартирного дома";

приложение 2 "Перечень работ по санитарно-техническому содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме";

приложение 3 "Перечень предоставляемых коммунальных услуг и условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

Примечание: Приложения являются обязательными к настоящему Договору, должны содержать информацию по конкретным мероприятиям с установленными сроками и соответствовать действующему законодательству Российской Федерации.

## 8. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Заказчик:

Администрация Быковского городского поселения

404062, Волгоградская область Быковской район

Р.п. Быково, ул.Советская д.65

Расчетный счет:

Банк: ГРКЦ ГУ Банка России по Волгоградской области г. Волгоград

БИК:041806001 ИНН 3 \_\_\_\_\_ КПП 340201001

Глава администрации

Быковского городского поселения

В.В.Сергиенко



Управляющая организация:

---

---

---

---

---

Руководитель *Жермиц*  
(подпись) М.П.