

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным домом

г. Сарепул

14 05 мая 2008г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Лидер», именуемая в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Девятова Игоря Константиновича, действующего на основании устава, с одной стороны и собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Сарепул ул. Труда д. 56, именуемый в дальнейшем собственник, в лице уполномоченного представителя собственников Гусевая Д. А., действующего на основании решения общего собрания собственников от \_\_\_\_\_ 2008 года, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - «Договор»).

Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников и определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 14 мая 2008 года (протокол от \_\_\_\_\_ мая 2008 года).

### 1. Предмет и цена договора.

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного Кодекса РФ и решения общего собрания собственников квартир (помещений) многоквартирного дома № 56, расположенного по ул. Труда г. Сарепула от «14» мая 2008 года.
- 1.2. Управляющая организация обязуется обеспечить управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление поставщиками коммунальных услуг, перечень которых определен Приложением № 1 к настоящему договору, от имени собственника, за их счет в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре.
- 1.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации по управлению многоквартирным домом в порядке установленном настоящим договором.

### 2. Обязанности сторон.

#### 2.1. «Управляющая организация» обязуется:

- 2.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом начиная с "14" мая 2008 г. и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации. При приеме общего имущества многоквартирного дома в управление предложить прежней управляющей организации составить двухсторонний акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома с согласованием уполномоченными представителями Собственников. При отказе прежней управляющей организации составить такой акт составить его в одностороннем порядке с согласованием уполномоченными представителями Собственников.
- 2.1.2. Ежегодно разрабатывать перечень работ по ремонту Домов, в дальнейшем Перечень работ, в сумме предполагаемых поступлений в фонд ремонта Домов, в дальнейшем фонд ремонта и представить его на согласование «Собственнику».
- 2.1.3. Организовать проведение текущего ремонта в соответствии с Перечнем работ.
- 2.1.4. Организовать проведение капитального ремонта Домов по отдельным решениям «Собственника».
- 2.1.5. По заданию и от имени «Собственника» заключать и сопровождать согласованные с «Собственником» договоры на предоставление коммунальных услуг и других услуг (Приложение 1), учитывая требования действующего законодательства, решения «Собственника» и положений данного договора.
- 2.1.6. Предоставлять услуги по управлению домом:
  - 2.1.6.1. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт Домов, в том числе платы за наем.
  - 2.1.6.2. Организовать начисление платы за содержание и ремонт жилых помещений, наем жилых помещений по платежным документам в соответствии с действующим законодательством, с учетом мер социальной поддержки граждан по оплате жилищно-коммунальных услуг.
  - 2.1.6.3. Организовать начисление платы за коммунальные услуги в зависимости от степени благоустройства в соответствии с заключенными договорами по платежным документам в соответствии с действующим законодательством, с учетом мер социальной поддержки граждан по оплате жилищно-коммунальных услуг.
  - 2.1.6.4. Организовать систематический контроль и оценку соответствия качества предоставления коммунальных услуг в соответствии с нормативно-правовыми актами.
  - 2.1.6.5. Проводить плановые обследования жилых и нежилых помещений.
  - 2.1.6.6. Планировать работы по текущему ремонту Домов с учетом их технического состояния, Перечня работ и фактического объема средств в фонде ремонта.

2.1.6.7. Планировать работы по капитальному ремонту **Домов** и готовить предложения для принятия соответствующего решения.

2.1.6.8. Хранить и сопровождать техническую документацию на **Дома**.

2.1.6.9. Принимать и рассматривать индивидуальные обращения от **Собственников** ;

2.1.6.10. Определять самостоятельно подрядную организацию, для выполнения работ по содержанию и ремонту **Домов**.

2.1.6.11. Ежегодно предоставлять отчет о выполнении договора управления за отчетный календарный год «**Собственнику**» в первом квартале года следующего за отчетным.

**2.1.7. Выполнять дополнительные услуги по управлению Домом за отдельную плату:**

2.1.7.1. Организовывать судебные взыскания задолженности с **Собственников** помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений, коммунальных услуг и иных платежей, предусмотренных законодательством.

2.1.7.2. Организовывать работы по подготовке заключений специализированными организациями, государственными и иными органами о техническом состоянии отдельных элементов, конструкций и коммуникаций **Домов**.

2.1.7.3. Организовывать работы по разработке проектов на реконструкцию и переоборудование **Домов**.

2.1.7.4. Организовывать работы по подготовке смет на капитальный ремонт силами сторонних организаций или подготовка указанной документации силами «**Управляющей организации**» .

2.1.7.5. Проводить внеплановые обследования жилых и нежилых помещений по обращению «**Собственника**» .

2.1.7.6. Восстанавливать, обновлять и создавать техническую документацию на **Дома**.

2.1.7.7. Другие услуги в части управления **Домов** не противоречащие действующему законодательству.

**2.2. «Собственник» обязуется:**

2.2.1. Поручить сбор платежей «**Управляющей организации**», указанных в п.4.1. настоящего договора в порядке, установленном разделом 4 настоящего договора .

2.2.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.3. Обеспечивать доступ в помещения **Домов** для проведения регламентных, неотложных технических, эксплуатационных и ремонтных работ. Содействовать обеспечению доступа к общим коммуникациям в помещениях **Домов**.

2.2.4. В установленном порядке согласовывать, в том числе с «**Управляющей организацией**», все переустройства инженерных сетей и перепланировки **Домов**.

2.2.5. поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила пользования жилым помещением, а также правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме .

### 3. Права сторон.

**3.1. «Управляющая организация» имеет право:**

3.1.1. При необходимости, в том числе при получении предписаний от надзорных органов, вносить изменения в Перечень работ, при согласовании с **Собственником**.

3.1.2. При возникновении аварийной ситуации, использовать средства фонда ремонта для организации устранения аварии, с последующим согласованием с **Собственником** соответствующих изменений Перечня работ.

3.1.3. Самостоятельно планировать сроки проведения работ из Перечня работ в пределах имеющихся средств в фонде ремонта. При недостаточном объеме средств в фонде ремонта, производить, в первую очередь, технически необходимые работы из Перечня работ.

3.1.4. Представлять интересы «**Собственника**» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием **Домов** при условии надлежащего оформления полномочий.

3.1.5. При выявлении «**Управляющей организацией**» самовольной перепланировки или переустройства инженерных коммуникаций, организовывать работы по восстановлению в прежнее состояние конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств **Собственника** жилого помещения, допустившего нарушение.

3.1.6. Прекращать предоставление коммунальных услуг в помещении должника до погашения задолженности в соответствии с «**Правилами оказания коммунальных услуг гражданам**». При этом работы по отключению и подключению услуг оплачиваются **Собственником** дополнительно.

**3.2. «Собственник» имеет право:**

3.2.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных «**Управляющей организацией**» в рамках исполнения договора.

3.2.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством, применительно к условиям договора.

### 4. Размер платежей и порядок расчетов .

4.1. Размеры ежемесячных платежей **Собственника** определяются в платежных документах и состоят из:

4.1.1. платежей за коммунальные услуги в зависимости от степени благоустройства по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством;

★ платежей в фонд содержания, обеспечивающем содержание **Дома**, в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе платы за услуги и работы по управлению **Дома**;

★ платежей в фонд ремонта, направляемых на выполнение работ по текущему ремонту Дома.

- 4.2. «Управляющая организация» обеспечивает получение Собственником платежных документов для оплаты услуг с учетом изменений, произведенных в соответствии с действующим законодательством.
- 4.3. Платежи, указанные в п.4.1. настоящего договора, начисляются и оплачиваются по количеству проживающих в жилых помещениях или с кв.м. общей площади жилого помещения.
- 4.4. Платежи ежемесячно вносятся по реквизитам, указанным в платежных документах, не позднее последнего дня календарного месяца следующего за отчетным месяцем.
- 4.5. Платежи на содержание Дома, в фонд ремонта являются накопительными платежами и расходуются в соответствии с условиями данного договора. Плата за услуги и работы по управлению Домом остается в распоряжении «Управляющей организации» без подписания акта выполненных работ безоговорочно.
- 4.6. Изменения размера платежей в платежные документы в части коммунальных услуг обеспечиваются «Управляющей организацией» самостоятельно при изменении в установленном порядке соответствующих тарифов.
- 4.7. Стороны установили, что уведомлением «Собственников» помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги является публикация в средствах массовой информации.
- 4.8. Расходы по подготовке уведомлений об оплате задолженности «Управляющая организация» возмещает из фонда содержания.
- 4.9. Расходы на подготовку заключений специализированными организациями, государственными и иными органами (после согласования с «Собственником») о техническом состоянии отдельных элементов, конструкций и коммуникаций Домов «Управляющая организация» возмещает из фонда ремонта.
- 4.10. Собственнику помещений, не внесшему плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должник) за предыдущие два месяца на момент начисления платежей за текущий месяц, «Управляющая организация» начисляет пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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. Собранные в счет оплаты пени направляются «Управляющей организации» в фонд ремонта.
- 4.11. В случае отсутствия оплаты платежей, указанных п.4.1., Собственниками более 3-х месяцев «Управляющая организация» организует работы по взысканию задолженности в судебном порядке, используя средства из фонда содержания. После возмещения задолженности, затраченные средства «Управляющая организация» возвращает в фонд содержания.
- 4.12. В случае неполной оплаты платежей «Управляющая организация» возмещает средства в фонде содержания за счет средств фонда ремонта. Неиспользованные средства из фонда содержания, в случае невыполнения или некачественного выполнения работ подрядной организацией, «Управляющая организация» передает в фонд ремонта.
- 4.13. В случае неполной оплаты платежей за коммунальные услуги «Управляющая организация» возмещает недостающую сумму за счет средств фонда ремонта, с предоставлением информации в годовом отчете.

## 5. Ответственность сторон.

- 5.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:
- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
  - невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.
- «Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.
- 5.3. Действия «Управляющей организации» не являются виновными в случае исполнения ей решения «Собственника».
- 5.4. «Управляющая организация» не отвечает по обязательствам «Собственника». «Собственнику» не отвечают по обязательствам «Управляющей организации», которые возникли не по поручению «Собственника».
- 5.5. «Управляющая организация» несет ответственность за любой вред и ущерб, причиненный им интересам «Собственника» при управлении Домом.
- 5.6. В случае причинения убытков «Собственнику» по вине «Управляющей организации», в том числе в случае, если «Управляющая организация» не проявила должной заботливости об интересах «Собственника» «Управляющая организация» возмещает «Собственнику» убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, указанного в п.1.1. настоящего договора, а также упущенную выгоду.
- 5.7. «Управляющая организация» несет иную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ в случае неисполнения и ненадлежащего исполнения условий настоящего договора.

6. Срок действия договора .
- 6.1. Настоящий договор вступает в силу с 14 мая 2008 года .
- 6.2. Настоящий договор заключается на 1 (один) год.
- 6.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством в случае:
- признания несостоятельным (банкротом) или ликвидации «Управляющей организации»,
  - отказа «Собственника» от договора в случае совершения «Управляющей организацией» действий, направленных во вред интересам «собственника»,
  - отказа «Собственника» от договора в случае нарушения «Управляющей организацией» условий настоящего договора,
  - по соглашению сторон.
- 6.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора
- 6.5. При расторжении договора управления, «Управляющая организация» получает плату за управление Домом из фонда содержания и передает кредиторскую и дебиторскую задолженность перед «Собственником», нанимателями и поставщиками «Собственника», вновь выбранной управляющей компании.
- 6.6. Договор считается расторгнутым с «Собственником» с момента прекращения у него права собственности на помещения, а также в случаях предусмотренных п.п.8, 8.1., 8.2. ст.162 ЖК РФ.

**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 осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.
- 7.3. Данный договор является обязательным для всех Нанимателей.
- 7.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у «Собственника», второй у «Управляющей организации».
- 7.5. Неотъемлемой частью договора являются приложения:
- \* Приложение 1 («Размер платежей нанимателей»)
- 7.6. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
- 7.7. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, «Сторонь» руководствуются «Правилами и нормами», действующим законодательством и другими нормативными документами.

**8. Юридические адреса и подписи сторон .**

«Управляющая организация»



*(Handwritten signature)*

Уполномоченный представитель собственника :

Тусева Татьяна Николаевна

Проживающий по адресу : г. Сарепул ул. Тусева д. 56 кв. 7

## Дополнительное соглашение

к договору № от управления многоквартирным домом  
от 14 мая 2008 г.

15.05.2009 г.

г.Сарапул

15.05.2009 г.

**ООО Управляющая компания «Лидер»**, именуемая в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Галимовой Любови Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Сарапул, ул. Труда д.56 именуемые в дальнейшем «Собственник» в лице Гусевой Татьяны Николаевны, действующего на основании решения общего собрания от 14 мая 2008г., с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

Так как ни одна из Сторон не заявила о своем отказе от исполнения условий Договора управления многоквартирным домом, то договор считается автоматически пролонгируемым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

Подписи сторон

Управляющий  
Директор  
ООО УК «Лидер»



«Собственник»

Уполномоченный представитель собственника

*Гусева Т.Н.*