

## Договор управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_

г.Геленджик

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников квартир (помещений) от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

\_\_\_\_\_ **ФИО** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ д.р., паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ ОВД г. Геленджика Краснодарского края проживающая по адресу: \_\_\_\_\_, являющаяся собственником квартиры № \_\_\_\_\_ по адресу: г.Геленджик, ул. \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Собственник**» с одной стороны, и

**ООО «Управляющая компания «ЛАДА»**, в лице директора \_\_\_\_\_ действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», - с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

### 1. Цели и предмет договора

- 1.1. Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников, надлежащее содержание общего имущества дома, расположенного по адресу: г. Геленджик, ул. \_\_\_\_\_ (далее – Дом), а также направленное на предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Доме.
- 1.2. Для достижения целей Договора Управляющая компания по заданию собственников помещений в течение всего срока Договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.
- 1.3. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору, содержится в **Приложении №1** к Договору.
- 1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, согласован сторонами в **Приложении №2** к настоящему Договору.
- 1.5. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей компанией собственникам помещений, согласован сторонами в **Приложении №3** к настоящему Договору.

### 2. Права и обязанности сторон.

#### 2.1 Обязанности Управляющей компании.

- 2.1.1. Эффективно управлять Домом с соблюдением требований действующего законодательства и настоящего Договора для достижения целей, указанных в пункте 1.1 Договора.
- 2.1.2. Непосредственно оказывать или осуществлять заключение договоров с исполнителями работ, включенных в План мероприятий на текущий год, экстренных и непредвиденных работ.
- 2.1.3. Осуществлять заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в интересах собственников помещений для предоставления услуг из **Приложения №3** к настоящему договору.
- 2.1.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Собственников помещений

и нанимателей, проживающих в Доме, информировать их о контактных телефонах, принимающих заявки по авариям и недопоставкам.

- 2.1.5. Контролировать качество работ, услуг исполнителей, поставщиков, оформлять акты недопоставки, делать перерасчет платежей в связи с недопоставками услуг.
- 2.1.6. Осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением собственникам помещений и нанимателям расчетных документов (например, счет-квитанций) в установленные настоящим договором сроки.
- 2.1.7. Использовать полученные от собственников помещений денежные средства строго по целевому назначению (за исключением средств, вносимых в оплату услуг по управлению).
- 2.1.8. Приступить к исполнению договора с момента его подписания сторонами.
- 2.1.9. Предоставлять собственникам помещений по их запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.
- 2.1.10. Информировать собственников помещений и нанимателей об изменении размера платы за услуги не позднее 30 дней до момента их применения.
- 2.1.11. Представлять на утверждение собственникам помещений План мероприятий на год по содержанию и ремонту общего имущества дома и/или финансовый план на текущий год.
- 2.1.12. Открывать и вести накопительные расчетные и лицевые счета на ремонт дома. Не допускать использования средств с накопительных счетов не по целевому назначению.
- 2.1.13. Представлять на утверждение собственникам помещений предложения по сроку начала капитального ремонта, объема работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта или иные предложения, связанные с необходимостью проведения капитального ремонта Дома.
- 2.1.14. Отчитываться ежегодно в течение первого квартала перед собственниками помещений о выполнении Плана мероприятий на год и финансового плана, о проводимых мероприятиях и производимых расходах и накоплениях.
- 2.1.15. Качественно оказывать услуги управления и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме, непосредственно предоставляемые Управляющей компанией по настоящему договору (в соответствии с требованиями собственников помещений, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 г. №170, и иной документацией согласно действующему законодательству).
- 2.1.16. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности собственников помещений по установленным платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома
- 2.1.17. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками/подрядчиками по жилищно-коммунальным услугам при недопоставках услуг (прекращении или снижении качества услуг).
- 2.1.18. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому.
- 2.1.19. Обеспечивать сохранность общего имущества дома, полученного при передаче дома в управление (в т.ч. приборов учета и прочего оборудования).

## **2.2. Обязанности собственников помещений.**

- 2.2.1. Обеспечивать своевременное и полное внесение собственниками платы за услуги по настоящему договору, а также иных установленных общим собранием

собственников помещений сборов и обязательных платежей<sup>1</sup> в объеме 100 % от начисленной за оплачиваемый период суммы.

- 2.2.2. Утверждать Планы мероприятий на год, планы проведения капитального ремонта.
- 2.2.3. Использовать по целевому назначению общее имущество Дома, бережно к нему относиться.
- 2.2.4. Предоставлять по требованию Управляющей компании необходимую для управления домом документацию.
- 2.2.5. При изменении площади квартиры предоставлять данные Управляющей компании в течение месяца.
- 2.2.6. Уведомлять о начале согласованных в установленном порядке работ по переустройству и/или переоборудованию инженерного оборудования и конструктивных элементов в помещении собственника.
- 2.2.7. В случае обнаружении аварии на инженерном оборудовании внутри помещений собственников своевременно вызывать аварийную службу.
- 2.2.8. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории **Приложение № 5** к настоящему договору.

### 2.3. Права Управляющей компании

2.3.1. Самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей Договора и эффективности деятельности с учетом пожеланий собственников, закрепленных в протоколах общих собраний собственников помещений

2.3.2. Заключать договоры с исполнителями работ и поставщиками коммунальных услуг

2.3.3. Самостоятельно определять объем работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, выполняемых непосредственно Управляющей компанией.

2.3.4. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости:

<sup>35</sup><sub>17</sub> производства аварийных работ;

<sup>35</sup><sub>17</sub> проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения собственников.

2.3.5. В случае, если размер сбора платы (за жилое помещение, коммунальные услуги) в течение 3 месяцев будет составлять менее 80% от начисленных всем собственникам платежей за расчетный месяц, то Управляющая компания вправе после предварительного предупреждения каждого собственника помещений за 1 месяц соответственно уменьшить объем (вплоть до полного исключения) следующих услуг (работ) по содержанию общего имущества жилого дома<sup>2</sup>:

- *«косметический» ремонт в подъездах;*

- *техническое обслуживание лифтов и систем лифтовой диспетчерской системы связи;*

- *обслуживание домофонов;*

- *оказание охранных услуг;*

- *санитарное содержание мест общего пользования (только уменьшить периодичность).*

Обслуживание дома на данном уровне допускается в течение не более шести месяцев. При сохранении сбора платежей на уровне ниже 80% в течение 5 месяцев Управляющая компания вправе расторгнуть договор с согласия собственников, а при их несогласии в судебном порядке.

### 2.4 Права собственников помещений

2.4.1. Контролировать качество предоставляемых по настоящему договору услуг

2.4.2. Составлять акты снижения качества услуг по управлению общим имуществом и акты недопоставки жилищных услуг, оказываемых непосредственно Управляющей компанией, требовать снижения суммы платежей за некачественно выполненные работы/услуги в

<sup>1</sup> Например, сбор на установку домового прибора учета, накопительные платежи на капитальный ремонт и т.п.

<sup>2</sup> Перечень услуг устанавливается в договоре и в минимальном объеме должен обеспечивать безопасность проживания граждан в доме.

соответствии с пунктом 3.9 настоящего договора

2.4.3. Содействовать Управляющей компании в работе с собственниками в пределах, отнесенных к ее компетенции

2.4.4. Получать всю необходимую информацию о стоимости услуг, порядке начисления, причинах недопоставок услуг, планах мероприятий на текущий год, о порядке внесения платы за услуги и прочую информацию, которую Управляющая компания обязана ему предоставить в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством

### **3. Порядок определения стоимости услуг**

#### Услуги по управлению

3.1. Плата за услуги и работы по управлению Домом утверждается в том же порядке, что и плата за содержание и ремонт общего имущества Дома.

3.2. Размер платы в месяц за услуги (работы) по управлению Домом составляет \_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб./кв.м (включая оплату охраны, лифтов и вывоз мусора).. Размер платы устанавливается сроком на один год.

#### Услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома

3.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества Дома устанавливается в размере, обеспечивающем проведение всех мероприятий Плана по содержанию и ремонту общего имущества Дома на текущий год.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома утверждается собственниками помещений на основе предложений Управляющей компании. Размер платы устанавливается сроком на один год.

3.5. Управляющая компания готовит предложения по размеру платы за содержание и ремонт общего имущества Дома, на основе утвержденного собственниками помещений Плана мероприятий на год по содержанию и ремонту общего имущества Дома (далее – План мероприятий) **Приложение № 4** к настоящему договору.

3.6. При возникновении обстоятельств невозможности выполнения Плана мероприятий из-за установленного размера платы, Управляющая компания вносит на общее собрание собственников помещений предложения по увеличению размера платы, по сокращению Плана мероприятий или иные предложения, направленные на своевременное решение вопросов выполнения Плана мероприятий на год. Собственники помещений в этом случае вправе принять решение о проверке финансовой деятельности Управляющей компании в целях установления действительных причин недофинансирования (недостаточности финансирования) мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества Дома.

#### Коммунальные услуги

3.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета (домовых, поквартирных), а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. При отсутствии урегулированного порядка распределения показаний домового прибора между собственниками помещений и отсутствии (полном или частичном) поквартирных приборов учета данный порядок утверждается на общем собрании собственников помещений.

3.8. На услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и отопления размер платы рассчитывается по утвержденным органами власти и/или местного самоуправления тарифам для населения.

3.9. Услуги водоснабжения - при отсутствии платежей от собственника в течении 2-х месяцев, собственник обязан обеспечить доступ к счетчику для контроля его показаний.

3.10. Услуги теплоснабжения оплачиваются распределением показаний общего

теплового счетчика пропорционально отапливаемой площади квартиры собственника. В случае невыполнения Постановления Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" в части обеспечения температуры в жилом помещении не ниже 18 град (угловая комната не ниже 20 град) собственник обязан письменно обратиться в Управляющую компанию для организации комиссии и вызова контролера МУП «Тепловые сети», обеспечить доступ в помещение и совместно составить трехсторонний Акт, который является основанием для пересчета оплаты за тепловую энергию отопления. Без вышеперечисленных действий претензии не принимаются и услуги отопления оплачиваются своевременно. При отказе от услуги отопления по письменному заявлению собственника в Управляющую компанию оплата составляет 50% от доли этой квартиры в общих показаниях теплового счетчика за период отключения.

3.11. Услуги электроснабжения - при отсутствии платежей за потребленную электроэнергию от собственника в течении 2-х месяцев, собственник отключается от электроснабжения.

#### Снижение качества услуг

3.12. Изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

### **4. Порядок оформления актов недопоставок и перерасчета платежей**

4.1. Оформление актов недопоставок услуг и перерасчет платежей осуществляется Управляющей компанией в соответствии с настоящим договором и договорами на поставку жилищных и коммунальных услуг.

4.2. Собственник, обнаруживший недопоставку, немедленно сообщает о ней Управляющей компании или направляет претензию, жалобу в адрес Управляющей компании. Управляющая компания обязана своевременно информировать собственников помещений о контактных телефонах по приему таких заявок. Собственник помещения, несвоевременно сообщивший о факте недопоставки, не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с Управляющей компанией.

4.3. Управляющая компания, получившая заявку, проверяет обоснованность и масштабы собственников, которых затронула недопоставка, и вызывает представителя поставщика/исполнителя услуги для совместных или повторных замеров/проверок качества. При обоснованности заявки, подтвержденной проверкой и/или замерами, управляющей компанией составляется акт недопоставки.

4.4. Приглашение поставщика/исполнителя услуги для подписания актов недопоставок осуществляется в случаях, когда Управляющая компания предполагает возможное наличие вины поставщика/исполнителя услуги в недопоставках.

4.5. Если Управляющая компания сама является поставщиком недопоставленных услуг, то акт составляется собственником помещения на основании своей заявки о недопоставке и подписывается заявителем (или двумя любыми жителями дома (подъезда), если недопоставка касалась всего дома (подъезда)), и направляется Управляющей компании для подписания.

Управляющая компания возвращает заявителю (собственнику помещения) акт недопоставки, подписанный ею или с обоснованным отказом от подписания, в 5-ти дневный срок с момента получения.

Собственник помещения (заявитель), составивший акт недопоставки и получивший отказ от подписания, вправе созвать общее собрание собственников помещений или обратиться в компетентные органы для защиты своих интересов и разрешения спора (суд, комитет по защите прав потребителей, государственная жилищная инспекция и т.п.).

4.6. В остальных случаях акт подписывается Управляющей компанией,

поставщиком/исполнителем услуг и заявителем. При отсутствии представителя поставщика/исполнителя услуг (если он надлежаще уведомлен о встрече), акт подписывается представителем государственной жилищной инспекции (приглашаемом в этом случае) и является основанием для перерасчета.

4.7. При возобновлении услуги (качества услуги) Управляющая компания составляет акт о возобновлении услуги (качества услуги) и приглашает представителя поставщика/исполнителя услуги для подписания.

4.8. Акт недопоставки оформляется в течение суток, исчисляемых от даты поступления заявки о недопоставке. Акт возобновления услуги (качества услуги) оформляется в течение суток с момента возобновления услуги, зафиксированной управляющей компанией. При снижении качества услуг по управлению акт о возобновлении услуги не подписывается, снижение платы собственникам производится по результатам каждого месяца/квартала на основании актов недопоставок, направленных собственниками помещений в адрес Управляющей компании и подписанных Управляющей компанией.

4.9. Для удобства использования актов для перерасчетов платежей может составляться сводный акт недопоставки, содержащий:

<sup>35</sup><sub>17</sub> Время начала недопоставки

<sup>35</sup><sub>17</sub> Время окончания недопоставки

<sup>35</sup><sub>17</sub> Общее время отсутствия услуги/некачественной услуги

<sup>35</sup><sub>17</sub> Причины недопоставки (при возможности их точного установления).

Акт может содержать и другие сведения, отражающие особенности отдельных видов услуг.

Данный сводный акт, составленный на основе акта о недопоставках и акта о возобновлении услуг, подписывается только управляющим и используется при перерасчетах платежей населению.

4.10. Основанием для перерасчета платежей являются оформленные в установленном порядке акты. Порядок оформления актов устанавливается настоящим Договором и действующим законодательством.

4.11. Перерасчет платежей производится по итогам работы за месяц. При проведении перерасчета сумма снижения оплаты засчитывается в счет будущих платежей.

4.12. При прекращении услуг в связи с возникшими форс-мажорными обстоятельствами, а также при экстремальных ситуациях, угрожающих жизни или здоровью людей, перерасчет за недопоставку не производится.

## **5. Порядок расчетов**

5.1. Собственники помещений поручают Управляющей компании осуществление сбора платежей за содержание и ремонт общего имущества Дома, коммунальные услуги, а также иных обязательных платежей, установленных общим собранием собственников помещений и направленных на эффективное управление домом.

5.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества Дома и коммунальные услуги вносится собственниками помещений ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3. Плата за услуги вносится на основании счет-квитанций или сообщений, предоставляемых управляющей компанией, не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.4. Собственники помещений и наниматели вносят плату по месту нахождения офиса Управляющей компании по адресу: г.Геленджик, ул.Курзальная 40а или перечислением на

расчетный счет.

5.5. Управляющая компания вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ 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. Взысканные пени остаются в распоряжении Управляющей компании для покрытия расходов по обеспечению сбора платежей и/или для расчета с поставщиками и подрядчиками, предоставляющими ЖКУ.

## **6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по договору**

6.1. Критериями эффективности работы Управляющей компании являются:  
Наличие утвержденных в срок Плана мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества дома, финансового плана к нему, других необходимых планов и документов  
Наличие утвержденных тарифов платы за содержание и ремонт общего имущества дома  
Предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества с надлежащим качеством и в объеме, не меньшем, чем утверждено в Планах мероприятий на соответствующий квартал (оценивается по исполнению Плана мероприятий, в том числе финансового плана, а также по количеству поданных жителями Дома заявок, жалоб на качество услуг)  
Бесперебойное и качественное предоставление коммунальных услуг (допускается снижение качества по вине поставщика или форс-мажорным обстоятельствам, оценивается по случаям недопоставок по вине Управляющей компании)  
Обеспечение уровня сбора платежей за услуги в размере 100% от общей начисленной суммы по Дому  
Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядчиками и поставщиками ресурсов, целевое использование собранных денежных средств (результаты проверок Ревизионной комиссии)  
Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденного Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

6.2. Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

## **7. Срок действия договора**

7.1. Настоящий договор заключается сроком на один год.

7.2. Дополнительные соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента, указанного в соглашении. В случае отсутствия указания в договоре о сроке вступления в силу дополнительное соглашение приобретает юридическую силу со дня его подписания сторонами и действует до истечения срока Договора, если иное не установлено самим соглашением.

## **8. Условия изменения и прекращения договора**

8.1. Перечни, указанные в **Приложениях**, могут быть изменены по предложению собственников помещений (на основании решения общего собрания собственников помещений Дома) и с согласия Управляющей компании.

- 8.2. Изменение и расторжение договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.
- 8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Заявление о прекращении договора управления от собственника, должно быть одобрено общим собранием собственников помещений дома.
- 8.4. Управляющая компания за 30 дней до прекращения договора обязана передать техническую документацию на Дом и иные, связанные с управлением Домом, документы вновь избранной управляющей организации (управляющему), либо представителю от собственников помещений.

## 9. Прочие условия

9.1. **Приложения** являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

## 10. Реквизиты и подписи сторон

### Управляющая компания

ООО «Управляющая компания «ЛАДА»

ОГРН 1062304010780

ИНН 2304048079

КПП 230401001

ОАО «Геленджик-банк» г.Геленджик

р/с 40702810500000002090

БИК 040313716

кор.счет 3010181000000000716

353475

г.Геленджик, ул.Курзальная,40а

т.8-86141-5-16-33.

e-mail. [ladagel@mail.ru](mailto:ladagel@mail.ru)

сайт [www.uklada-gel.ru](http://www.uklada-gel.ru)

Директор \_\_\_\_\_

Собственник: \_\_\_\_\_

Контактные телефоны \_\_\_\_\_

**Приложение 1.** Состав общего имущества ( составляется на каждый дом согласно ТП)

**Приложение 2.** Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома

**Приложение 3.** Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей компанией собственникам помещений

**Приложение 4.** План мероприятий на год по содержанию и ремонту общего имущества Дома

**Приложение 5.** Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории