

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Барнаул

«01» \_\_\_\_\_ 201\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Барнаул»**, в лице директора Федяева Юрия Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» с одной стороны, и **собственники** жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Барнаул, ул.(пр.) \_\_\_\_\_, действующие от своего имени, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. "Собственник" - лицо, пользующееся, владеющее и распоряжающееся на праве собственности жилым (нежилым) помещением, а так же общим имуществом в доме. Доля, в праве общей собственности на общее имущество в доме, Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
2. "Управляющая организация" - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников дома на предоставление услуг по содержанию и ремонту дома, содержанию придомовой территории и предоставлению коммунальных услуг.
3. Высший орган управления домом - Общее собрание Собственников помещений в доме.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. По настоящему договору Управляющая организация в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме, в объеме собранных денежных средств, в порядке и сроки, установленные перечнем работ и услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290.
- 2.2. Управляющая компания может оказать дополнительные услуги в пределах своей компетенции за дополнительную плату.
- 2.3. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений в доме и являются обязательными для исполнения всеми собственниками помещений и Управляющей организацией.

## 3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация имеет право:

- От имени и за счёт собственников организовывать заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг Собственнику: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение, газоснабжение в соответствии с обязательным соблюдением действующих норм и правил.
- Заключать договоры с иными организациями о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, и оборудования Интернет-провайдеров (если иное не предусмотрено протоколом общего собрания собственников МКД). Доходы от сдачи в аренду указанных объектов направляются на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с текущим содержанием многоквартирного дома.
- Требовать у Собственника своевременной оплаты за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги и другие платежи, которые обязан произвести Собственник.
- По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив его в известность о дате и времени осмотра.
- Проводить совместно с членами Совета многоквартирного дома (далее МКД) проверки по выявлению временно проживающих в жилых помещениях граждан, не вносящих плату за жилищно-коммунальные услуги по Договору.
- Совместно с членами Совета МКД определять способ и порядок выполнения работ по управлению многоквартирным домом.
- Выполнять работы и оказывать услуги, предусмотренные настоящим Договором, в пределах средств, **фактически поступивших от собственников.**
- Производить работы, не предусмотренные настоящим договором, за дополнительную оплату, размер которой подтвержден экономическим расчетом. Основанием производства таких работ является соответствующий акт, подписанный собственником или его законным представителем.

- Приостановить предоставление коммунальных услуг в целях проведения планово предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу.
- Управляющая компания вправе приостановить предоставление коммунальных услуг через 1 (один) месяц после письменного предупреждения потребителя в случае неполной оплаты потребителем коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 (три) ежемесячных размера платы.
- Приостановить предоставление коммунальных услуг при выявлении факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам, вплоть до устранения нарушения.
- По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях на основании доверенности.
- При установке в многоквартирном доме общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов, и не предоставления Собственником до 24 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в жилых помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Барнаула нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.
- Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставляемых Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.
- Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг в судебном и внесудебном порядке.
- Управляющая компания вправе взыскивать причиненный ущерб в виде повреждения общего имущества собственников дома при установлении вины в законном порядке.

### 3.2. Собственник имеет право:

- На получение всех видов справок и любых других документов в установленный законом срок.
- Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Барнаула норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, в соответствии с установленным договором порядком.
- В случае снижения либо не соответствия качественных характеристик предоставляемых услуг требовать от Управляющей организации соразмерного уменьшения оплаты данных услуг, в порядке определенном действующим законодательством.
- За свой счет устанавливать в принадлежащем помещении индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, аттестованные в установленном порядке, и своевременно осуществлять их поверку.
- Производить переустройство, перепланировку жилого помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перепланировку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
- Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами.
- Запрашивать у Управляющей организации информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, объеме и перечне оказываемых услуг в установленном законом порядке.
- Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение действий с персональными данными для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с ФЗ №152 от 27.07.2006 «О персональных данных».

### 3.3. Совет МКД имеет право:

- По согласованию с Управляющей организацией, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, а так же разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- На основании решения Общего собрания собственников уполномоченное лицо вправе заключать договора на использование общего имущества дома от своего имени. Доходы от сдачи в аренду указанных объектов аккумулируются на лицевом счете уполномоченного лица и по решению Совета МКД направляются на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, а также на другие цели предусмотренные договором.

## 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 4.1. Управляющая организация обязана:

- 4.1.1. Принять в управление жилой многоквартирный дом и обеспечить его сохранность, надлежащее техническое содержание и ремонт в объеме собранных денежных средств в соответствии с утвержденным общим собранием собственников и законодательством перечнем работ и услуг.
- 4.1.2. Организовать, при соответствующем решении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, выполнение работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, за счет средств дополнительно предоставленных Собственниками и аккумулируемых на капитальный ремонт.
- 4.1.3. Осуществлять начисление платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, и за другие прочие расходы установленные общим собранием собственников.
- 4.1.4. Производить выдачу всех видов справок и любых других документов в установленный законом срок.  
- Проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб. В случае выявленных нарушений обязать Собственников устранить данные нарушения.
- 4.1.5. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра (за 3-е суток до проведения осмотра).
- 4.1.6. По обращению Собственников МКД составлять Акты осмотра жилых и нежилых помещений, а также мест общего пользования, в трехдневный срок.
- 4.1.7. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
- 4.1.8. Осуществлять работы по ремонту общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора.
- 4.1.9. Вести реестр собственников, оформлять документы для регистрации по месту жительства и месту пребывания, а также выдавать справки.
- 4.1.10. Предоставить на основании решения общего собрания, уполномоченному собранием представителю Совета МКД в течение первого квартала текущего года письменный отчет о выполнении договора за предыдущий год.
- 4.1.11. В течение месяца с момента принятия дома на обслуживание составить акт о составе и состоянии общего имущества многоквартирного жилого дома.
- 4.1.12. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором.

### 4.2. Собственник обязан:

- 4.2.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в многоквартирном доме, соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
- 4.2.2. Ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.  
Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.
- 4.2.3. За несвоевременную и (или) не полную оплату за жилое помещение и коммунальные услуги уплатить Управляющей организации 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.
- 4.2.4. Выполнять предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 4.2.5. Своевременно предоставлять в Управляющую организацию сведения:
  - а) о смене Собственника с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права с предоставлением копии договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или арендатора;
  - б) о изменении количества проживающих (в случаях прибытия и выбытия, сдачи квартиры в наем, аренду и т.д.),  
в том числе временно проживающих граждан, не зарегистрированных в жилом помещении в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
  - в) в случае временного проживания в жилом помещении граждан, не зарегистрированных в установленном порядке, собственник обязан в течение 10 дней с начала проживания граждан, направить в Управляющую организацию уведомление с указанием периода и дня начала временного проживания граждан. При отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов управляющая организация производит

начисление платы за коммунальные услуги на временно проживающих граждан пропорционально количеству прожитых дней.

г) в случае не направления собственником требуемого законодательством Российской Федерации уведомления, Управляющая организация после соответствующей проверки составляет акт, за подписью председателя Совета МКД, фактически проживающих в многоквартирном доме и производит начисление платы за жилищно-коммунальные услуги исходя из установленного фактического количества проживающих. Днем начала временного проживания граждан для расчета платы за жилищно-коммунальные услуги считается первый календарный день месяца, в котором составлен акт по выявлению временно проживающих граждан.

д) заранее уведомлять Управляющую организацию об отсутствии на период свыше пяти полных календарных дней потребителей коммунальных услуг для проведения перерасчета.

4.2.6. Соблюдать Правила пожарной безопасности, без письменного разрешения Управляющей организации не устанавливать, не подключать и не использовать электрические приборы, суммарная мощность которых превышает технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру, не предусмотренную проектом данного дома, подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, не осуществлять самовольный разбор воды из системы отопления. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.2.7. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

4.2.8. Поддерживать помещение, находящееся в его собственности, в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Бережно относиться к инженерному оборудованию, объектам благоустройства, обеспечивать сохранность и целостность внутриквартирного оборудования, поддерживать его в исправном состоянии.

4.2.9. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления - для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий в любое время.

4.2.10. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего договора.

4.2.11. Устранять за свой счет все повреждения имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других лиц, совместно с ним проживающих, на основании Акта, составленного специалистом Управляющей компании.

4.2.12. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные приборов учета прошедшие госповерку. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Барнаула в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.2.13. При наличии в многоквартирном доме общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, Собственник обязан в срок до 24 числа текущего месяца передавать в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета установленных в жилых помещениях и принадлежащих собственнику.

4.2.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных договором работ или услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств по настоящему договору, указанные работы (в том числе работы аварийных служб) проводятся за счет Собственника, путем выставления данному собственнику данной суммы в квитанцию строкой «прочие расходы».

## **5. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

5.1.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

5.1.2. плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается исходя из доли Собственника в праве общей собственности на это имущество.

- Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации на общем собрании собственников помещений, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

- В случае не принятия собственниками решения о размере платы за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений, для расчета платы применяются цены (тарифы) устанавливаемые органами

местного самоуправления г. Барнаула, которые в случае изменения не требуют дополнительного согласования сторон.

5.3. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитанные исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5.4. Начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги производить по **фактически проживающим** гражданам в данном МКД, на основании Акта, составленного Советом многоквартирного дома.

5.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ, услуг либо работ и услуг, выходящих за рамки оплат за текущее содержание и ремонт, Совет МКД на собрании определяет необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно, используя денежные средства, накопленные на счету дома и/или уполномоченного лица либо собираемых дополнительно.

5.6. **Стоимость услуг Управляющей организации, по управлению многоквартирным домом, составляет 15%.**

## 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке:

а) по решению общего собрания Собственников, при ненадлежащем исполнении управляющей организацией обязанностей по ремонту общего имущества, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена Собственниками в письменной форме не менее чем за 60 дней до срока расторжения договора. В этом случае до момента расторжения настоящего договора Собственники обязаны компенсировать расходы Управляющей организации по фактическим затратам. Право на осуществление досрочного расторжения договора возникает у собственников при наличии обоснованных письменных претензий и документальных доказательств о невыполнении Управляющей организацией обязательств по договору.

б) по инициативе Управляющей организации в случае систематического неисполнения Собственниками помещений своих обязательств по настоящему Договору, в том числе в части оплаты, если сумма неплатежей превысит месячное начисление платы за коммунальные услуги и/или содержание и ремонт дома. В этом случае Управляющая организация уведомляет собственников о расторжении договора управления за 60 дней до даты его расторжения путем однократного размещения уведомления о расторжении договора в местах общего пользования (на дверях в подъезды и/или информационных досках).

в) по соглашению Сторон.

г) в судебном порядке.

д) в случае принятия общим собранием Собственников помещений МКД решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем действующая Управляющая организация должна быть уведомлена Собственниками в письменной форме не менее чем за 60 дней до срока расторжения договора.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключен сроком на один год.

7.2. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора, направленного не менее чем за 60 дней до окончания срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, количество пролонгаций не ограничено.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры и /или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора и/или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не смогут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

8.2. Любые уведомления, претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в настоящий договор, письма касающиеся исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их получение.

8.3. В отношении вопросов, не урегулированных настоящим договором, действуют нормы действующего законодательства Российской Федерации.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

8.5. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора.  
Приложение №1 – Перечень основных работ по техническому содержанию и обслуживанию мест общего пользования.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

**Управляющая организация:**

ООО «Управляющая компания Барнаул»  
ОГРН 1122225005539; ИНН 2225130108;  
КПП 222501001

Юридический адрес: 656056, г. Барнаул,  
пр.Комсомольский, д. 80.оф 209  
Тел. 24-06-86

Банковские реквизиты:

р/счет 40702810123160000047  
в ОАО «Альфа Банк»  
кор/счет 30101810600000000774  
БИК 045004774

**Собственник:**

\_\_\_\_\_ Ю.С. Федяев

**Перечень основных работ по техническому содержанию  
и обслуживанию мест общего пользования**

**1. Технические осмотры**

- 1.1. Технические осмотры кровли.
- 1.2. Технический осмотр деревянных конструкций.
- 1.3. Технический осмотр дверных и оконных проёмов.
- 1.4. Технический осмотр внутренней и наружной штукатурки и облицовки стен.
- 1.5. Технический осмотр внутренней и наружной окраски и другой отделки.
- 1.6. Технический осмотр каменных конструкций.
- 1.7. Технический осмотр вентиляционных каналов и шахт.

**2. Работы, выполняемые при подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний период**

- 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 2.2. Расконсервирование поливочной системы.
- 2.3. Консервация системы центрального отопления.
- 2.4. Работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков.
- 2.5. Осмотр кровель фасадов и полов в подвалах.

**3. Работы, выполняемые при подготовке здания к эксплуатации в осенне-зимний период**

- 3.1. Осмотр и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3.2. Осмотр парапетных ограждений.
- 3.3. Остекление и закрытие чердачных слуховых окон.
- 3.4. Осмотр и регулировка систем водоснабжения и центрального отопления.
- 3.5. Осмотр бойлеров.
- 3.6. Осмотр дымовентиляционных каналов.
- 3.7. Консервация поливочных систем.
- 3.8. Заделка продухов в цоколях зданий.
- 3.9. Ремонт пружин на входных дверях в подъезды.
- 3.10. Снятие, прочистка и установка параллельных задвижек.

**4. Санитарная очистка придомовой территории постоянно**

- 4.1. Уборка контейнерных площадок.
- 4.2. Очистка урн от мусора возле подъездов (при их наличии).

**холодный период**

- 4.3. Уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.
- 4.4. Уборка снега с тротуаров и внутри квартальных проездов.
- 4.5. Посыпка территории противогололёдными материалами.

**тёплый период**

- 4.6. Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.
- 4.7. Уборка и полив газонов.
- 4.8. Сезонное выкашивание газонов.

**5. Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и прочие работы**

- 5.1. Смена отдельных участков трубопроводов (до 1 м).
- 5.2. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
- 5.3. Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках.
- 5.4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
- 5.5. Уплотнение сгонов.
- 5.6. Прочистка внутренней канализации в случае засора.
- 5.7. Укрепление трубопроводов в местах крепления и опирания.
- 5.8. Удаление с крыш снега и наледи.
- 5.9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 5.10. Подготовка систем водостоков к сезонной эксплуатации.
- 5.11. Ремонт штепсельных розеток и выключателей.
- 5.12. Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования:
  - на лестничных площадках,
  - силовые установки (ВНС, агрегаты подкачки холодной воды).

**Дополнительная оплачиваемая услуга по голосованию Собственников (санитарная уборка МОП жилого фонда):**

1. Ежедневное мытьё (подметание) лестничных площадок и маршей.
2. Ежегодное (весной) мытьё окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков.
3. Дератизация и дезинфекция мест общего пользования.

Работы по текущему и капитальному ремонтам производятся на основании актов технических осмотров и смет, составленных согласно данным данным технических осмотров (ст.44 ЖК РФ). Сметы на ремонтные работы и решение о финансирование данных работ утверждаются на общем собрании собственников. Собрания проводятся ежегодно в месяц, соответствующий дате заключения договора с Управляющей компанией. Ремонтные работы, утвержденные общим собранием собственников, выполняются в сроки. Установленные решением такого собрания.

ООО «Управляющая компания Барнаул»

Собственник:

\_\_\_\_\_/Ю.С.Федяев/

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Утвержден решением  
общего собрания  
собственников помещений в  
доме № \_\_\_\_\_,  
расположенном по адресу:  
г.Барнаул, ул.  
\_\_\_\_\_.

г. Барнаул  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Барнаул» в лице директора Федяева Юрия Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственник жилого помещения № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. в доме, расположенном по адресу: г. Барнаул, ул. \_\_\_\_\_, в лице (ФИО собственника) \_\_\_\_\_ действующей от своего имени, на основании \_\_\_\_\_ (документ, удостоверяющий право собственности), именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

### І. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. «Собственник» - лицо, пользующееся, владеющее и распоряжающееся на праве собственности жилым (нежилым) помещением, а также общим имуществом в доме. Доля, в праве общей собственности на общее имущество в доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
2. «Управляющая организация» - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на предоставление услуг по содержанию и ремонту дома, содержанию придомовой территории и предоставлению коммунальных услуг.
3. Высший орган управления домом - общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Управляющая организация в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме в соответствии с Постановлением Правительства РФ

от 3 апреля 2013 г. № 290 (Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в



многоквартирном доме) и осуществлять предоставление коммунальных услуг, в пределах оплаченных средств.

2.2 Управляющая компания может оказывать дополнительные услуги по ремонту имущества, не относящегося к общедомовому имуществу с оплатой их согласно экономически обоснованному прейскуранту.

2.3. Условия настоящего договора определены общим собранием Собственников помещений в доме и являются обязательными для исполнения всеми Собственниками помещений и Управляющей организацией.

### 3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация имеет право:

- От имени и за счет Собственников организовать заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг Собственникам: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение, газоснабжение в соответствии с обязательным соблюдением действующих норм и правил.
- По согласованию с Советом дома привлекать для предоставления услуг и выполнения работ по договору сторонние организации и третьих лиц, имеющих необходимые навыки и оборудование, при этом Управляющая организация несет ответственность за их деятельность.
- Требовать от Собственника своевременной оплаты за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальных услуг и других платежей, которые обязан произвести Собственник.
- Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, заблаговременно согласовав с ним дату и время осмотра.
- Проводить проверки по выявлению временно проживающих в жилых помещениях граждан, не вносящих плату за жилищно- коммунальные услуги по Договору.
- Совместно с Советом МКД определять способ и порядок выполнения работ по управлению многоквартирным домом.
- Выполнять работы и оказывать услуги, предусмотренные настоящим Договором.
- Производить работы, не предусмотренные настоящим Договором, в соответствии с решением общего собрания за дополнительную плату, размер которой установлен действующим прейскурантом.
- Ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в целях проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу.
- Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 (один) месяц после письменного предупреждения потребителя в случае неполной оплаты потребителем

коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 (три) ежемесячных размера оплаты.

- Приостановить предоставление коммунальных услуг при выявлении факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам, вплоть до устранения нарушения.
- Прекратить выдачу справок и любых других документов при наличии задолженности по содержанию, текущему и/или капитальному ремонту и коммунальным услугам более одного месяца и отсутствии соглашения о погашении долга.
- По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях на основании доверенности.
- При установке в многоквартирном доме общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, и не предоставления Собственником до 24 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в жилых помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Барнаула нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.
- Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставляемых Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.
- Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате услуг и работ по содержанию жилья, капитальному ремонту и жилищно-коммунальных услуг в судебном и внесудебном порядке.

- Управляющая компания вправе взыскивать причиненный ущерб в виде повреждения общего имущества Собственников дома при установлении вины его причинителя в законном порядке.

### 3.2. Собственник имеет право:

- Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания Собственников, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Барнаула норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.
- В случае снижения либо не соответствия качественных характеристик предоставляемых услуг требовать от Управляющей организации соразмерного

уменьшения оплаты данных услуг, в порядке определенном действующим законодательством.

- За свой счет устанавливать в принадлежащем ему помещении индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, аттестованные в установленном порядке, и своевременно осуществлять их поверку.
- Производить переустройство, перепланировку жилого помещения, перепланировку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
- Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами.
- Запрашивать у Управляющей организации информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, объеме и перечне оказываемых услуг в установленном законом порядке.
- Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение действий с персональными данными исключительно для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с ФЗ N 152 от 27.07.2006 «О персональных данных».

3.3. Совет МКД имеет права и обязанности указанные в п.5, ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

#### **4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Управляющая организация обязана:

- 4.1.1. Принять в управление многоквартирный дом и обеспечить его сохранность, надлежащее техническое содержание и ремонт в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 (Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме).
- 4.1.2. Организовать выполнение работ по текущему ремонту общего имущества согласно Постановлению Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 (Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме).
- 4.1.3. Организовать, при соответствующем решении Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, выполнение работ по капитальному ремонту имущества многоквартирного дома за счет средств, дополнительно предоставленных Собственниками и аккумулируемых на капитальный ремонт. В решении о проведении капитального ремонта должен быть определен: объем работ, стоимость ремонта, срок и порядок оплаты и проведения ремонта. Отчисления Собственников в счет капитального ремонта дома, а также аккумулированные средства со счета дома на проведение капитального ремонта Управляющая организация обязана расходовать только по целевому назначению и только по решению общего собрания.
- 4.1.4. Готовить предложения Собственникам относительно необходимости проведения текущего и капитального ремонта, с указанием объемов, перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы каждого Собственника.

4.1. Обеспечивать организацию начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственниками за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.

4.1.6. Совместно с Советом МКД устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими и прочими организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

4.1.7. Совместно с Советом МКД устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств Управляющей организацией с составлением соответствующих актов.

4.1.8. Совместно с Советом МКД устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников.

4.1.9. Представлять интересы Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, в отношениях с ресурсоснабжающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора, а также в контрольных, надзорных и иных органах, в том числе в судах общей юрисдикции и арбитражных судах.

4.1.10. Вести проектную, техническую, исполнительную документацию на общее имущество и иную

документацию на многоквартирный дом, обеспечить её хранение, внесение изменений и дополнений в

указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.1.11. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника, в том числе на действия

(бездействия) Управляющей организации, а также ресурсоснабжающих организаций в соответствии с

действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.12. Вести детализированный учет работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества

собственников помещений в многоквартирном доме с указанием их объемов, сроков выполнения,

а также стоимости выполненных работ, при этом выполнение работ в обязательном порядке фиксируется в актах выполненных работ, подписываемых представителями Управляющей организации и Совета дома.

4.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством. Заявки о неисправности инженерного оборудования или конструкций, переданные лично или полученные по телефону или через систему диспетчерской связи, должны фиксироваться в специальном журнале с указанием номера заявки и отметкой о дате и времени ее подачи.

Заявки должны рассматриваться и выполняться в день их поступления, либо их устранение должно быть организовано, по договоренности с заявителем, в согласованное с ним время, но не позднее, чем на

следующий день после поступления заявки, при этом аварийные заявки выполняются немедленно. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

4.1.14. Вести реестр собственников помещений в доме, оформлять документы для регистрации по месту жительства и месту пребывания, а также выдавать справки и заверять доверенности в соответствии с ст. 53 ГПК РФ.

4.1.15. Предоставлять Совету МКД ежеквартальный отчет о выполнении договора управления.

До конца первого квартала текущего года предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

4.1.16. В течение месяца с момента принятия дома на обслуживание составить акт о составе и состоянии общего имущества многоквартирного дома.

4.1.17. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в многоквартирном доме, соблюдать правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

4.2.2. Ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией не позднее 1 -го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.2.3. За несвоевременную и/или не полную оплату за жилое помещение и коммунальные услуги уплатить Управляющей организации или ресурсоснабжающей организации (поставщику услуг) пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.2.4. Выполнять предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические,

архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.2.5. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно

своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилья и капитальный ремонт.

4.2.6. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены законодательством РФ.

4.2.7. Поддерживать собственное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

4.2.8. Собственник не вправе проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества, за исключением замены внутри жилых помещений металлических трубопроводов на пластиковые либо металлопластиковые. выполненной с соблюдением правил выполнения указанных работ.

4.2.9. Собственник не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество, а также производить какие-либо действия, нарушающие функционирование общедомовых инженерных коммуникаций.

4.2.10. Собственник обязан своевременно предоставлять в Управляющую организацию сведения:

- О смене Собственника с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права с предоставлением копии договора купли-продажи жилого помещения и других документов, подтверждающих смену Собственника.

- О изменении количества проживающих (в случаях прибытия и выбытия, сдачи квартиры в наем, аренду и т.п.), в том числе временно проживающих граждан, не зарегистрированных в жилом помещении в установленном законодательством порядке.

- В случае временного проживания в жилом помещении граждан, не зарегистрированных в установленном законодательством порядке, Собственник обязан в течение 10 дней с начала проживания граждан, направить в Управляющую организацию уведомление с указанием периода и дня начала временного проживания граждан. При отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов Управляющая организация производит начисление платы за коммунальные услуги на временно проживающих граждан пропорционально количеству прожитых дней.

- В случае не направления Собственником требуемого законодательством Российской Федерации уведомления, Управляющая организация после соответствующей проверки составляет акт о количестве фактически проживающих в жилом помещении Собственника в многоквартирном доме и производит начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, исходя из установленного фактического количества проживающих. Днем начала временного проживания граждан для расчета платы за жилищно-коммунальные услуги считается первый календарный день месяца, в котором составлен акт по выявлению временно проживающих граждан.

- При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленные потребителю в таком жилом помещении коммунальные услуги по горячему/холодному водоснабжению (водоотведению), вывозу ТБО.

4.2.11. Соблюдать правила пожарной безопасности, без письменного разрешения Управляющей организации не устанавливать, не подключать и не использовать электрические приборы, суммарная мощность которых превышает технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, не осуществлять разбор воды из системы отопления. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла и газа.

4.2.12. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

4.2.1.13. Допускать в жилые и нежилые помещения в заранее согласованное с Управляющей организацией время специалистов Управляющей организации, имеющих право на проведение работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией. Для ликвидации аварий специалистов Управляющей организации допускать в любое время.

4.2.14. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

4.2.15. Устранять за свой счет все повреждения общего имущества, если указанные повреждения имущества произошли по вине Собственника, либо лиц, совместно с ним проживающих.

4.2.16. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные приборов учета, прошедшие госповерку. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Барнаула в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.2.17. При наличии в доме общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, Собственник обязан в срок до 24 числа текущего месяца передавать в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета, установленных в жилых помещениях и принадлежащих Собственнику.

## 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

5.1.1. Плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.2. Плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается исходя из доли Собственника па это имущество. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома определяется общим собранием Собственников помещений, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 Жилищного Кодекса РФ с учетом предоставления Управляющей организацией экономических обоснований.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома устанавливается на срок не менее чем на один год.

5.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, составляет \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп. за 1 кв.м общей площади жилого помещения.

5.5. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества определяется на основании решения общего собрания собственников дома и не может быть менее установленного законом Алтайского края.

5.6. Расчет за услуги по электроснабжению, водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению, вывозу твердых бытовых отходов производится по тарифам, установленным администрацией Алтайского края, либо органом местного самоуправления, на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций. Тарифы

являются обязательными для сторон и дополнительного их согласования не требуют.

5.7. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, по предложению Управляющей организации Собственники на общем собрании принимают решение о проведении указанных работ, определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала и окончания проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

5.8. Размер платежей Собственников рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Платеж должен быть внесен Собственником в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Общим собранием может быть предусмотрена возможность рассрочки платежа за дополнительные работы.

5.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника на срок более 5 дней расчет платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. При этом перерасчет платы по услугам за текущее содержание, отопление и капитальный ремонт не производится.

5.10. В отношении вопросов, не урегулированных настоящим Договором, действуют нормы действующего законодательства Российской Федерации.

5.11. Стоимость услуг Управляющей организации по управлению многоквартирным домом составляет 15% от оплаты Собственниками и Нанимателями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленного в п. 5.4. настоящего Договора. Указанные работы и услуги определены приложением 2 к настоящему договору.

## 6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА

6.1. Осуществление контроля за выполнением Договора управления осуществляется путем проверок качества выполнения условий Договора Собственниками и Советом МКД.

6.2. По фактам невыполнения условий Договора составляется соответствующий акт, подписываемый уполномоченными представителями Управляющей организации и Совета МКД.

6.3. Факты выполнения работ отражаются Управляющей организацией в актах выполненных работ с указанием наименования работ, дат их выполнения, их стоимости и примененных при этом материалах.

6.4. Акты выполненных работ после их выполнения в обязательном порядке подписывается представителем Управляющей организации и членом Совета МКД.

6.5. «В случаях оказания услуг и выполнения работ по управлению домом ненадлежащего качества Управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения



работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную производительность.

В случаях оказания услуг и выполнения работ по предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана произвести уменьшение размера платы за каждую коммунальную услугу в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

Факты ненадлежащего качества предоставления услуг по управлению домом, а также предоставления коммунальных услуг в обязательном порядке устанавливаются составлением соответствующих актов с участием представителей Управляющей организации и Совета дома.

В случае отказа Управляющей организации от составления или подписания актов, фиксирующих ненадлежащее исполнение договора управления, акты могут быть составлены Советом дома с участием собственников помещений в доме.

6.6. В случае возникновения спора по факту выполнения работ вопрос их выполнения рассматривается совместно Управляющей организацией и Советом МКД.

6.7. Собственник имеет право осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору управления путем ознакомления с финансовой, бухгалтерской и иной документацией Управляющей организации в рамках своего дома.

## 7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

– в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

– в случае принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за 30 дней до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

– по инициативе Управляющей организации в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, о чём собственники помещений должны быть предупреждены письменно в соответствии с законом Управляющей организацией не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, причем в случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением

Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений;

– по соглашению сторон;

– в судебном порядке;

– в случае ликвидации Управляющей организации.

7.3. За 30 дней до прекращения действия Договора Управляющая организация обязана передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, Совету МКД, либо уполномоченному собственниками лицу, указанному в решении Общего собрания Собственников.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на один год.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора за 30 дней до окончания срока его действия. Договор считается продленным (пролонгированным) на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены действующим Договором.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Споры и/или разногласия, возникающие между Собственником и Управляющей организацией в связи с выполнением обязательств по настоящему Договору, решаются путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка. Срок для рассмотрения претензий 10 рабочих дней с момента получения.

9.2. Любые уведомления, претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в настоящий Договор, письма по исполнению сторонами своих обязательств должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их получение.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр договора хранится в управляющей организации, второй передается собственнику помещения. Приложения к договору являются неотъемлемыми частями договора управления многоквартирным домом.

9.4. Все изменения и дополнения к Договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и приняты в том же порядке, что и при его заключении.

## 10. СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ДОГОВОРА

10.1. Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны, имеют одинаковую юридическую силу и являются неотъемлемой частью договора. У каждой из сторон находится один экземпляр договора со всеми приложениями к нему.

10.2. Приложения к Договору на управление многоквартирным домом:

Приложение №1. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования.

Приложение №2. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом.

#### 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

**Управляющая организация:**

ООО «Управляющая Компания Барнаул»

ОГРН 1122225005539

ИНН 2225130108

КИП 222501001

Адрес: 656056. г.Барнаул.  
пр-кт Комсомольский, 80

Банковские реквизиты:

р/счет 40702810123160000047

в ОАО  
кор/счет 3010181060000000774  
БИК 045004774

\_\_\_\_\_  
М.П.

**Собственник:**

\_\_\_\_\_

Ф. И. .О

\_\_\_\_\_

ПОДПИСЬ

«Альфа

Банк»

Ю.С.

Федяев

Приложение № 1 «Предельные  
сроки устранения  
неисправностей при выполнении  
внепланового (непредвиденного)  
текущего ремонта отдельных  
частей дома».

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполне- ния ремонта
1	2

КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, дверных полотен в местах общего пользования в зимнее время	1 сут.
в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в сливных бачках при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка тру-	

бпроводов и их сопряжений (с фитинга-  ми, арматурой и приборами водопрово-  да, канализации, горячего водоснабже-  ния, центрального отопления, газообо-  рудования)	Немедленно
---	------------

-----

| ЭЛЕКТРОБОРУДОВАНИЕ |

-----

Повреждение одного из кабелей, питаю-   щих жилой дом. Отключение системы пи-   тания жилых домов или силового элек-   трооборудования	При наличии переключате-   лей кабелей на воде в дом   - в течение времени, не-   обходимого для прибытия   персонала, обслуживающего   дом, но не более 2 ч
---	---

-----

Неисправности во вводно-распредитель-   ном устройстве, связанные с заменой   предохранителей, автоматических выклю-   чателей, рубильников	3 ч
--	-----

-----

Неисправности автоматов защиты стояков   и питающих линий	3 ч
--	-----

-----

Неисправности аварийного порядка (ко-   роткое замыкание в элементах внутридо-   мовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
---	------------

-----

Неисправности в системе освещения об-   щедомовых помещений (с заменой ламп   накаливания, люминесцентных ламп, вык-   лючателей и конструктивных элементов   светильников)	7 сут.
---	--------

-----

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

## Приложение № 2 к договору управления

Работы и услуги по управлению многоквартирным домом.

Работы по управлению многоквартирным домом включают в себя выполнение следующих функций:

1. Организация работ и услуг, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.
2. Работу с гражданами, проживающими в многоквартирном доме, в том числе учет граждан, проживающих в доме.
3. Расчет, прием и учет платежей граждан за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги.
4. Выдача гражданам, проживающим в многоквартирном доме, справок, выписок из лицевого счета и домовой книги, заверение доверенностей на представление интересов жителей дома в соответствии с ч.2. ст.53 ГПК РФ.
5. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями и осуществление контроля за качеством выполняемых работ.
6. Заключение договоров на электроснабжение, теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение и водоотведение, газоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов.
7. Начисление и сбор платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.
8. Подготовка предложений о необходимости проведения текущего либо капитального ремонта дома.
9. Организация проведения плановых и внеплановых осмотров дома.
10. Организация мероприятий по энергосберегающим технологиям.

Расходы на управление многоквартирным домом предусматривают в своем составе:

1. Расходы на оплату труда работников административно-хозяйственного персонала.
2. Выплату единого социального налога.
3. Содержание производственных и административных помещений.
4. Амортизационные отчисления.
5. Переподготовка кадров.
6. Канцелярские расходы.
7. Телефонные, почтово-телеграфные, расходы и иные расходы на оплату услуг связи.
8. Транспортные расходы.
9. Обслуживание компьютерной техники.
10. Аудиторские услуги.
11. Банковские расходы.
12. Внеэксплуатационные расходы.
13. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги.

14. Инвентаризация помещений, занимаемых Управляющей организацией.
15. Охрана труда и обеспечение техники безопасности.
16. Затраты на оплату труда работников аппарата управления.
17. Выплата единого социального налога.
18. Договорно-правовая деятельность.
19. Технический контроль и планирование.
20. Отчисления на социальные нужды работников административно-хозяйственного персонала.
21. Налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления в бюджет и внебюджетные фонды.
22. Финансово-экономическую деятельность.