

**ДОГОВОР  
обслуживания многоквартирного дома**

г. Екатеринбург "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.

ООО «Управляющая компания «Южный», именуемая далее Управляющая организация, в лице директора Ветчинкина Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава и собственник квартиры в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: г. Екатеринбург, пер. Дизельный 40, кв. № \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_ собственников от \_\_\_\_\_, действующие от своего имени, именуемые далее Собственники, согласно списка (Приложение №1), заключили настоящий Договор о следующем:

**I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещениями находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и имеющая право заключать договоры с третьими лицами на предоставление коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализационное обслуживание, электроснабжению, газоснабжению, прочих видов работ с нанимателями и арендаторами, со смежными организациями и поставщиками. В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме определяется Статьей 36 Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, т.е. принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, а также определяется техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в жилом доме и квартирами является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения: отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию: отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- по строительным конструкциям: внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру (в соответствии с паспортом БТИ).

Состав общего имущества многоквартирного дома и около домовых территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение N \_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. (Приложение N 2).

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с

*Доля в праве собственности  
на общее имущество  
из пункта 1  
в. 2. 4  
и коммунального  
сфера  
не несет  
всего*

условиями

такого

разрешения.

## 2.

## ПРЕДМЕТ

## ДОГОВОРА.

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома от имени Собственника и за его счет в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном жилом доме.

2.2. В рамках содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме Управляющая организация обеспечивает оказание Собственнику услуг согласно «Перечня работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (**Приложение №3**) и «Перечня работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома» (**Приложение №4**):

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении №3 и №4, может быть изменен решением Управляющей организацией в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. В целях обеспечения Собственника коммунальными услугами (**Приложение №5**), Управляющая организация принимает на себя функции заказчика в отношениях с поставщиками соответствующих коммунальных услуг.

В части исполнения функций заказчика по обеспечению Собственника коммунальными услугами Управляющая организация от имени Собственника обеспечивает:

- заключение с поставщиками коммунальных услуг договоров поставки коммунальных услуг;
- осуществление контроля исполнения данных договоров;
- предъявление исков к поставщикам в случае оказания ими коммунальных услуг несоответствующего качества;
- представительство в судах по защите законных интересов Собственника в части исполнения условий настоящего договора.

## 3.

## ОБЯЗАННОСТИ

## СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств, в порядке, утвержденном собственниками, в соответствии с Приложением №3 и Приложением №4.

3.1.2. Организовывать проведение капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

3.1.3. По поручению и от имени Собственников заключать и сопровождать договора с Исполнителями о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.4. Предоставлять услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту, в том числе:  
- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома  
- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников квартир или с пользователей помещений по договорам с собственниками  
- организовывать прием платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам от имени собственников, организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством

- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами (предоставлять копии договоров с поставщиками по первому требованию Собственника)

- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в Договорах с Исполнителями (поставщиками коммунальных услуг).

- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению собственника.

- организовать аварийно-диспетчерское обслуживание.

- планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования.

- вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему.

- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан.

- организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с Собственниками.

3.1.5. Выполнять дополнительные поручения по обслуживанию жилого дома при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату:

- судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам квартир и нежилых помещений в таком доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством;
- установка и обслуживание общих домовых приборов учета
- заключение и сопровождение договоров аренды общего имущества жилого дома;
- другие услуги, не противоречащие текущему законодательству.

3.1.6. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (Утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 г. № 713 с изменениями и дополнениями).

3.1.7. Представлять за 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с обслуживанием таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.1.8. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через пять дней со дня его подписания.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. В случае если Собственником, несвоевременно и не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой 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.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего о дате и времени осмотра.

3.2.4. По разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с уставом Управляющей организации.

3.2.5. На основании решения Общего собрания Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям нежилые помещения с последующей их эксплуатацией.

3.2.6. Предупредить Собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников, либо третьих лиц.

3.2.7. Вскрывать квартиру Собственника в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, Управляющей организации, с обязательным составлением акта.

3.2.8. Взыскать с Собственника ущерб, причиненный местам общего пользования и жилым помещениям, принадлежащим на праве собственности другим собственникам либо предоставленным и пользование нанимателям, по вине Собственника.

3.2.9. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед Исполнителями интересы Собственников в судебных и иных инстанциях.

3.2.10. Созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Использовать жилое помещение только для проживания.

3.3.2. Поддерживать 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.

3.3.3. Получать предварительное согласие Управляющей организации при осуществлении переустройства и перепланировки (реконструкции) жилого помещения, реконструкции отопительных систем, общих систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, вентиляции. Указанные работы производить только в целях повышения благоустройства, не

ухудшая жилищных условий иных Собственников и третьих лиц. Не допускать проведения в жилом помещении, местах общего пользования работ, приводящих к их порче.

3.3.4. 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 и ремонт жилого помещения. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.5. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.6. Соблюдать следующие установленные правила:  
- Правила пользования коммунальными услугами (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, пользование коллективной антенной и радиоточкой), утвержденные Постановлением Правительства РФ от 26.09.94г. № 1099;

- Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, утвержденные Постановлением Совета Министров РСФСР от 25.09.85г.

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

3.3.7. Допускать в занимаемое жилое помещение работников Управляющей организации, а также представителей Исполнителя, уполномоченного Управляющей организацией для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования (для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварий) в случае необходимости - представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны, получив предварительное уведомление об их посещении от Управляющей организации.

3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования немедленно сообщать об этом Управляющей организации.

3.3.9. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании собственников, организованном Управляющей организацией.

#### 3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома установленного качества в соответствии с установленными нормами и стандартами, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку квартиры (в установленном законодательном порядке), переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке.

3.4.3. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома, включающих в себя плату за услуги, перечисленные в п.3.1.3 настоящего Договора. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином счете, имеют целевое назначение и образуют следующие фонды:

4.1.1. Фонд содержания, направляемого на обслуживание дома

4.1.2. Фонд текущего ремонта

4.1.3. Фонд оплаты коммунальных услуг

4.1.4. Фонд капитального ремонта

Неиспользованные средства из фонда содержания, в случае невыполнения или некачественного выполнения работ Исполнителем, Управляющая организация передает в фонд ремонта.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными мэрией г. Екатеринбурга.

4.3. Расчетный период для оплаты за содержание и ремонт общего имущества жилого дома и коммунальные услуги установлен в один календарный месяц. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 10(десятого) числа месяца,

*Одн. совещан*  
*пр. 10.09.10*

следующего за расчетным.

4.4. Размер оплаты за жилье и коммунальные услуги может быть изменен Управляющей организацией без внесения изменений в настоящий договор в случае изменения и утверждения новых ставок мэрией г. Новосибирска, в порядке установленном законодательством.

Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилые помещения и коммунальные услуги.

4.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.7. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация несет ответственность за качество предоставляемых услуг, предоставляемых по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При несвоевременной оплате за содержание и ремонт общего имущества из многоквартирного дома и коммунальные услуги с Собственника взимается задолженность в порядке, установленном законодательством.

5.3. В случае просрочки внесения Собственником платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги Управляющая организация начисляет пеня в соответствии с п.3.2.2. настоящего Договора.

5.4. Собственник несет ответственность в установленном законодательством порядке за: самовольное переустройство (реконструкцию) жилого помещения; разрушение и порчу жилого помещения и общего имущества; несвоевременное внесение платежей за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

5.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению собственников.

## 6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющая организация признается неудовлетворительной, Управляющей организацией выносятся предупреждение и дается 4 месяца для улучшения работы. В случае неудовлетворительной работы Управляющей компании, Собственники решением общего собрания собственников многоквартирного жилого дома могут расторгнуть договор с Управляющей организацией, уведомив о своем решении не позднее чем за 30 дней, направив в адрес управляющей компании уведомлением с приложенным протоколом общего собрания собственников.

6.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## 7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Собственники помещений многоквартирного дома ежегодно обязаны проводить Общие собрания, в соответствии с законодательством. Управляющая организация в случае необходимости может организовать общие собрания Собственников.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с \_\_\_\_\_.

8.2. Настоящий договор заключается на срок пять лет. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

### ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

1. Отпуск питьевой воды и прием сточных вод.
2. Подача электрической энергии через присоединенные сети к местам общего пользования: лифты, лифтовые шахты, лестничные площадки, подвальные, чердачные помещения и к другим вспомогательным помещениям.
3. Подача через присоединенную сеть тепловой энергии и теплоносителя.

Примечание. Коммунальные услуги предоставляются с соблюдением следующих условий:  
а) теплоснабжение - температура внутреннего воздуха в квартире +18 градусов по Цельсию при условии, что окна законопачены, стекла все целы и по краям зашпаклеваны;

б) холодная вода - соответствует требованиям СанПиН 2.1.4.1014-01, установленным для воды питьевого качества, гидростатический напор в системе хозяйственно-питьевого водопровода на отметке наиболее низко расположенного санитарно-технического прибора не должен превышать 45 м;

в) горячая вода - качество воды горячего водоснабжения должно соответствовать требованиям: температура воды, подаваемой к водозаборным точкам (краны, смесители), должна быть не менее +60 градусов по Цельсию в открытых и не менее +50 градусов по Цельсию в закрытых системах водоснабжения, гидростатический напор в системе хозяйственно-питьевого водопровода на отметке наиболее низко расположенного санитарно-технического прибора не должен превышать 45 м.

*Ответственность несут, не посредственно основные приборы, - димензи и места в сети: ЕМУП "Теплосети" ТЭЦ-49*

**АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.** МУП "Водоканал"

Управляющая организация

Собственник

Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «Южный»  
ОГРН 1076658034485  
ИНН 6658285162, КПП 665801001  
Юридический адрес: 620028, г. Екатеринбург  
Ул. Фролова, д. 19 корп. 1  
Фактический адрес: 620103, г. Екатеринбург  
Ул. Ляпустина, д. 25.  
р/сч. 40702810516120123057 в Южном  
отделении №7004 Сбербанка России  
г. Екатеринбург, БИК 046577674  
к/с 30101810500000000674  
тел./факс (343)215-86-00

Директор

\_\_\_\_\_ Д.В. Ветчинкин

\_\_\_\_\_ А.И.И.