

# Договор управления многоквартирным домом

г. Старый Оскол

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «УК Народная» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Сотниковой Натальи Ивановны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственник(и) помещения № \_\_\_\_\_, дома № \_\_\_\_\_, мкр. \_\_\_\_\_ расположенного в г. Старый Оскол

1) \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника(ов))

2) \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника(ов))

3) \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника(ов))

4) \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника(ов))

5) \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника(ов))

Зарегистрированный(ые) \_\_\_\_\_  
(адрес места регистрации)

Паспортные данные: \_\_\_\_\_

Документ, подтверждающий право собственности: \_\_\_\_\_  
(вид документа, дата, место выдачи, выдавший орган)

Площадь помещения (доли) \_\_\_\_\_ кв. м., с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», действуя на основании норм Жилищного кодекса Российской Федерации, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 По настоящему договору «Управляющая организация» по заданию «Собственника», имеющего на праве собственности \_\_\_\_\_ помещение в многоквартирном доме по адресу: г. Старый Оскол,

(указать нужно: жилое или нежилое)

мкр. \_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_ (далее многоквартирный дом), и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в таком доме, обязуется в течение согласованного настоящим договором срока, за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее- общее имущество), предоставлять услуги по управлению многоквартирным домом, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2 Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, включает в себя имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в 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 дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.3. Перечень и периодичность работ и услуг указан в Приложение № 1, №2 являющимся неотъемлемой частью настоящего договора, и направлен на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

1.4. В перечне работ и услуг, определенных Приложением № 1, №2 не учтены работы и услуги по капитальному ремонту. Оплата расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, сроки проведения капитального ремонта



необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования и другие вопросы, связанные с условиями проведения капитального ремонта, принимаются отдельным решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома с учетом предложений «Управляющей организации».

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1 «Управляющая организация» обязана:

2.1.1. Своевременно, в предусмотренный настоящим договором срок, приступить к управлению многоквартирным домом и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и с наибольшей выгодой в интересах Собственника.

2.1.2. Содержать общее имущество, его инженерного оборудования, придомовую территорию и элементы благоустройства с учетом требований действующих правил, нормативов, стандартов и технических регламентов;

2.1.3. Выполнять функции по управлению общим имуществом, в том числе распорядителя по общим вопросам обслуживания и ремонту общего имущества дома;

2.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника либо пользователей принадлежащих Собственнику помещений и принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков;

2.1.5. Обеспечить Собственника информацией об адресах и номерах телефонов аварийно-диспетчерских служб путем размещения данной информации на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома;

2.1.6. В сроки установленные законодательством выполнять заявки Собственника либо пользователей принадлежащих Собственнику помещений по устранению аварий, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества, таких как: залив, засор стояка канализации и другие подлежащие экстренному устранению;

2.1.7. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;

2.1.8. Вести и хранить документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства;

2.1.9. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за истекший календарный год. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится - в письменном виде путем размещения в СМИ и на информационных стендах

2.1.10; Производить начисления платежей за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, обеспечивая выставление Собственнику счетов на оплату, и осуществлять сбор указанных платежей;

2.1.11. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным жилым домом документы представителю выбранной организации, либо собственнику помещения в таком доме, указанному в решении общего собрания собственников многоквартирного дома, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в многоквартирном доме;

2.1.12. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг третьих лиц (в том числе платежных агентов), имеющих необходимые опыт работы, оборудование, сертификаты, лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию) и иные разрешительные документы;

2.1.13. Два раза в год проводить осмотр общего имущества в многоквартирном доме;

2.1.14. По результатам осмотров многоквартирного дома составлять планы текущих ремонтов общедомового имущества и устранять выявленные дефекты (неисправности, повреждения);

2.1.15. Активировать ремонтные работы, необходимость исполнения которых возникла в связи с неправомерными действиями Собственника в отношении общего имущества многоквартирного дома. Оплату данных работ предъявлять виновным;

2.1.16. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника;

2.1.17. По требованию Собственника производить сверку платы за оказываемые услуги и не позднее 3-х рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг, в день обращения выдавать справки с места жительства, выписки из лицевого счета и иные документы, выдача которых законодательством отнесена к компетенции организаций, управляющих многоквартирными домами;

2.1.18. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

2.1.19. Осуществлять первичный прием граждан и оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту жительства и месту пребывания, по выдаче (замене) паспортов гражданина РФ в соответствии с требованиями законодательства, в том числе подготовку и передачу в УФМС Белгородской области в г. Старый Оскол учетных документов, а также ведение и хранение поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства;



2.1.20 Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и обеспечить прием и выполнение заявок в соответствии с действующим законодательством РФ и вести учет их исполнения.

## 2.2 «Собственник» обязан :

2.2.1 Использовать принадлежащие «Собственнику» жилые и(или) нежилые помещения, общее имущество и придомовую территорию по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других собственников и проживающих в доме лиц;

2.2.2 Содержать собственное жилое и (или) нежилое помещение и общее имущество в надлежащем состоянии, выполнять санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, а также соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме;

2.2.3 Участвовать в расходах на содержание общего имущества, соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

2.2.4. Обеспечивать доступ в помещения работникам «Управляющей организации» и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и обследования инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ; а так же обеспечить доступ к индивидуальным приборам учета ГВС, ХВС и приборам учета электроснабжения для снятия контрольных показаний не реже одного раза в шесть месяцев.

2.2.5 Ежемесячно вносить плату за жилое и (или) нежилое помещения, работы и услуги, оказываемые «Управляющей организацией» до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

2.2.6 При долговременном отсутствии ( более 1 одного месяца) уведомлять «Управляющую организацию» (ее представителя) о возможности связаться с «Собственником» в случае возникновения аварийной ситуации.

2.2.7. Переустройство и (или) перепланировку жилого помещения осуществлять с соблюдением требований ЖК РФ;

2.2.8 Производить за свой счет текущий и капитальный ремонт жилого ( нежилого) помещения;

2.2.9 В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других «Собственников» и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме

2.2.10 Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, проверку и замену индивидуальных приборов учета;

2.2.11 Обеспечивать сохранность пломб на средствах измерений, а также исправность средств измерений и устройств;

2.2.12 Вести учет потребляемых коммунальных услуг;

2.2.13 Своевременно предоставлять Управляющей организации информацию:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот;

- о смене Собственника и представлять документы, подтверждающие смену права собственности, а также заключенные договоры аренды, найма и другие документы, подтверждающие право пользования помещением, принадлежащим Собственнику;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений;

2.2.14 Соблюдать права и законные интересы других собственников;

2.2.15 Исполнять другие обязанности, предусмотренные действующими законодательными, нормативными и иными правовыми актами применительно к настоящему договору.

2.2.16. Самостоятельно и за свой счет производить вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

2.2.1.7 Запрещается:

- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

- самовольного переоборудования внутренних инженерных сетей либо установления и подключения без соответствующего разрешения и использования электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также подключения бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов ( свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно- гигиеническим нормам;



- Предъявлять претензии к **«Управляющей организации»**, если задолженность платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственника превышает более трех месяцев;
- использования теплоносителя в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы и приборов отопления);
- загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или ) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.
- повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. ( при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.).

### 3. ПРАВА СТОРОН

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

- 3.1.1 Самостоятельно определять способы оказания услуг и выполнения работ;
- 3.1.2 Организовывать и проводить проверку технического состояния общего имущества многоквартирного дома, находящегося в помещениях **«Собственника»**;
- 3.1.3 Привлекать к выполнению работ и услуг, предусмотренных настоящим договором, сторонние организации, имеющие необходимые опыт работы, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы;
- 3.1.4 Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательными, нормативными и иными правовыми актами, отнесенные к полномочиям **«Управляющей организации»**;
- 3.1.5 Вносить предложения общему собранию собственников помещений об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения с приложением перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему;

3.2 **«Собственник»** имеет право:

- 3.2.1 Лично или посредством уполномоченного представителя осуществлять контроль за выполнением **«Управляющей организации»**, требовать от последней безвозмездного устранения таких недостатков либо возмещения расходов по устранению этих недостатков, если устранение производилось силами третьих лиц и оплачивалась за счет **«Собственника»**. Факт выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, а также стоимости произведенных работ, услуг должны быть подтверждены письменно;
- 3.2.2 Осуществлять контроль над **«Управляющей организацией»** ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках ) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказания услуг **«Управляющей организацией»**, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору;
- 3.2.3 Получать сведения о состоянии расчетов по оплате работ и услуг оказываемых **«Управляющей организацией»**;
- 3.2.4 Требовать от **«Управляющей организации»** ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора;
- 3.2.5 Осуществлять другие права **«Собственника»**, предусмотренные действующим законодательством, нормативными и иными правовыми актами применительно к настоящему договору.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1 Цена договора состоит из платы за содержание и ремонт жилого и (или) нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным жилым домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом обоснованных предложений **«Управляющей организации»** и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае если собственниками не будет проведено собрание по утверждению размера платы за содержание и ремонт жилья, или проведено собрание, но не утвержден тариф, Управляющая компания оставляет за собой право проиндексировать размер платы за содержание и ремонт на коэффициент инфляции на данный вид жилищной, либо жилищно-коммунальной услуги. Кроме того тариф может быть утвержден органами местного самоуправления на основании расчетов, представленных Управляющей организацией.
- 4.3 Стоимость капитального ремонта устанавливается отдельным решением общего собрания и оформляется дополнительным соглашением;
- 4.4 Расчеты за весь комплекс работ и услуг, производятся не позднее пятнадцатого числа месяца следующего за отчетным;
- 4.5 Расчеты по настоящему договору производятся Собственником квартиры по платежному документу выставленному МУП «РАЦ» Старооскольского городского округа.



4.6 Работы и услуги, не оговоренные настоящим договором, осуществляются в соответствии с индивидуальными заданиями «Собственника» за его счет, в пределах полномочий и с учетом технических возможностей «Управляющей организации»;

4.7 Оплата дополнительных работ, услуг по индивидуальным заявкам «Собственника» производится на основании отдельного соглашения путем внесения наличных денежных средств в отделении СБ РФ, Почтамт, либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «Управляющей организации» в порядке предварительной оплаты, согласно сметы, разработанной «Управляющей организацией»;

4.8 Обязанность по внесению платы за работы и услуги возникает у Собственника с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;

4.9 Изменение 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 продолжительность, определяется в порядке установленном законодательством РФ.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1 Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2 Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине;

5.3 Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация;

5.4 Собственник помещения в многоквартирном доме отвечает за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством. В случае несвоевременной и (или) не полной оплаты за содержание и ремонт помещения, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника или пользователя помещением пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным банком РФ, 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.;

5.5 В случае необоснованного уклонения Собственника от заключения настоящего договора он обязан возместить Управляющей организации причиненные этим убытки;

5.6 Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

5.7 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если не выполнение таковых явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате военных действий, землетрясения, наводнения, эпидемии, чрезвычайных ситуаций, а также вступления в законную силу нормативных правовых актов, не позволяющих надлежащим образом осуществлять свои обязательства, а равно не отвечает за сохранность имущества «Собственника» в случаях спасения жизни, здоровья граждан и (или) их имущества, при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера.

5.8 Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует по 31.06.2026 года. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается каждый раз продленным на срок пять лет на тех же условиях.

6.2 Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица;

- в случае смерти Собственника;

- в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств;

6.3 На основании решения, принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома, стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор путем составления отдельного соглашения, подписанного сторонами либо их уполномоченными представителями. Сторона- инициатор в течение 14 дней со дня принятия решения о досрочном расторжении настоящего договора обязана направить другой стороне уведомление о расторжении договора.

6.4 В случае не достижения сторонами согласия о досрочном расторжении настоящего договора, односторонне расторжение осуществляется в судебном порядке.

6.5 Никакие изменения и дополнения к настоящему договору не имеют силы, если они не составлены в письменной форме и не подписаны сторонами.

## **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**



7.1 При возникновении споров в связи с выполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются путем переговоров.

7.2 При не достижении соглашения, споры разрешаются в установленном законном порядке.

7.3 Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

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

#### 8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ:

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1 – Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 2 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

#### 9. КОНТАКТНЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

32-98-13 Директор ООО «УК Народная»

33-88-00 круглосуточная аварийно-ремонтная служба

24-40-40, 24-40-20 диспетчер МУП «Теплоэнерго»

115 диспетчер «Белгородэнерго»

24-00-70, 24-11-33 диспетчер МУП «Водоканал»

48-12-35 Обслуживание домофонов

46-21-57 МУП «РАЦ» (бухгалтерия, паспортный стол)

#### 10. ПОДПИСИ СТОРОН.

«Управляющая организация»

«Собственник»

ООО «УК Народная»

Адрес места нахождения:

309502 Белгородская обл.

г. Старый Оскол, м-н Солнечный д. 10

тел.:(4725) 32-98-13, факс:(4725) 32-98-13,

тел.33-88-00, 46-23-01(бухгалтерия)

эл. почта – jeu-4@yandex.ru

Р/СЧ. 40702810500490011923

Ф-л Газпромбанк (Акционерное общество) в

г. Воронеже

БИК 042007800

Корсчет: 30101810220070000800

ИНН 3128117777 / КПП 312801001

Директор

ООО «УК Народная»



/ Н.И. Сотникова