

## Договор управления многоквартирным домом

г. Курган

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ООО УК «Актив», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице генерального директора Рухловой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_ г.р.,

паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан (кем) \_\_\_\_\_ (когда) \_\_\_\_\_

собственник (пользователь) помещения № \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Курган, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ выданном(кем) \_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом, заключили настоящий Договор управления домом(далее- Договор), согласно решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о выборе управляющей организации (протокол № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_), о нижеследующем:

### 1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса РФ.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

### 2. Предмет Договора

- 2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания в течение согласованного срока обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Курган, \_\_\_\_\_ определенного согласно техническому паспорту на жилой дом, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступивших в адрес Управляющей организации от Собственника.
- 2.2. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность по ставкам оплаты за 1 кв.м общей площади многоквартирного дома, согласованным с собственниками помещений на общем собрании, обеспечивающим надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется Приложением № 1 к настоящему Договору.
- 2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 2 к настоящему Договору.
- 2.4. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.
- 2.5. Услуги и работы по содержанию жилого помещения предоставляются Управляющей компанией самостоятельно или с привлечением третьих лиц.
- 2.6. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся за счет собственников на основании решения общего собрания собственников о проведении капитального ремонта в соответствии с условиями ЖК РФ или в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта, установленными действующим законодательством РФ и не являются предметом настоящего Договора управления.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая компания обязуется:

- 3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.1.3. Вести, хранить и актуализировать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров. Понесенные на изготовление такой документации расходы, возмещаются за счет средств Собственников и оплачиваются дополнительно.
- 3.1.4. Не реже одного раза в год проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома с составлением соответствующего акта.
- 3.1.5. Самостоятельно разрабатывать планы проведения работ и оказания услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, с учетом предложений Совета многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. В указанный перечень могут быть внесены изменения на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по согласованию с Управляющей компанией.

В случае внесения изменений стороны оформляют дополнительное соглашение к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.1.6. Информировать собственника за 5 (пять) рабочих дней о проведении технического осмотра, путем размещения информации на стендах.

3.1.7. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их исполнения, а также в сроки, установленные действующим законодательством направлять Собственнику ответ последующего рассмотрения.

3.1.8. На основании письменной заявки Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта совместно с представителем ресурсоснабжающей организации), услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями.

3.1.9. Не позднее 2 (двух) рабочих дней до проведения плановых работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в это помещение.

3.1.10. Предоставить Собственнику путем размещения на досках объявлений, расположенных в местах общего доступа многоквартирного дома, следующую информацию об Управляющей компании:

3.1.10.1. Наименование, место нахождения, режим работы;

3.1.10.2. Номера телефонов аварийно-диспетчерской службы;

3.1.11. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.12. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника, принимать соответствующие меры в установленные действующим законодательством сроки.

3.1.13. Организовывать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся управления многоквартирного дома.

3.1.14. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. Договора, обеспечивая направление информации в организацию, оказывающую услуги по формированию единой квитанции.

3.1.15. Производить сбор, установленных в п. 4.1. Договора, платежей в установленном законодательством порядке.

3.1.16. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.17. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.18. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.19. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, по письменному запросу Собственника, представлять отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию Управляющей компанией, согласно действующего законодательства.

## **3.2. Управляющая компания вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, в том числе разрабатывать планы проведения работ и оказания услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Самостоятельно осуществлять функции по разработке, согласованию и реализации государственных программ, федеральных целевых программ, муниципальных и иных программ.

3.2.3. Заключать агентские и иные договоры в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.4. Оказывать услуги и осуществлять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома, вносимых Собственниками по ставкам оплаты за 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

3.2.5. Приостановить, прекратить предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.2.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем и конструктивных элементов в помещениях Собственника, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.2.7. Требовать допуска, в заранее согласованное с Собственником время, в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния расположенного внутри помещения оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.8. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.3.3.5., 3.2.7. настоящего Договора.

3.2.9. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных Договором.

3.2.10. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.11. Взыскивать с Собственника пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки включительно.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.13. Требовать от собственника предоставления информации о лицах, уполномоченных в предоставлении доступа к общему имуществу, расположенному в его собственности, на время его отсутствия.

3.2.14. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Своевременно и в полном объеме, в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги.

3.3.2. Производить за счет собственных средств текущий ремонт принадлежащего ему помещения и расположенного внутри помещения оборудования в соответствии с действующим законодательством.

3.3.3. Выполнять предусмотренные действующим законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником.

3.3.5. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение, а также в помещение общего пользования представителям Управляющей компании для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, также для осмотра технического и санитарного состояния расположенного внутри помещения оборудования.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

3.3.7. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.8. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии Собственника в городе.

3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

3.3.10. Не устанавливать без согласования с Управляющей компанией телевизионные и приемо-передающие антенны, иные сложные технические объекты на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома. Для целей соблюдения действующего законодательства необходимо получение согласия собственников Помещений в многоквартирных домах, посредством проведения внеочередного общего собрания в форме заочного голосования, с оформлением решения и протокола. Согласие собственников помещений в многоквартирных домах включает в себя: разрешение на производство строительно-монтажных и ремонтных работ по размещению данного оборудования.

3.3.11. На работы, выполненные сторонними организациями, своевременно предоставлять в Управляющую компанию Акты выполненных работ.

3.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения, строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и муниципальными правовыми актами.

3.3.15. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения

общего пользования. При проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещениях сантехнических люков и проемов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

3.3.16. Своевременно предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по Договору. В случае перехода права собственности на помещение в многоквартирном доме, предоставить Управляющей компании не позднее 10 дней документ подтверждающий переход права, а также сообщить новому Собственнику о необходимости соблюдения настоящего Договора.

3.3.17. Предоставить право Управляющей компании на использование персональных данных в рамках заключенного договора в соответствии со ст. 6, 9 ФЗ №152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 г. Подписанием настоящего Договора Собственники дают согласие Управляющей компании осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (в том числе передачу представителю для взыскания платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

3.3.18. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.4.3. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.19 настоящего Договора, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирного дома. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом Управляющей компанией перед Собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирного дома не подтверждается.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.5. По всем спорным вопросам, возникающим у Собственника в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

#### **4. Цена и порядок расчетов**

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе по управлению многоквартирным домом.

4.2. Плата за услуги по управлению, содержанию жилого помещения в рамках Договора утверждается в размере, определяемом на общем собрании собственников жилых помещений или в предельном размере платы, установленном органами местного самоуправления, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается сроком не менее 1 года, но не более 2 (двух) лет, и определяется на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей компании.

В случае, если собственники помещений за месяц до истечения срока, на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, Управляющая компания применяет размер такой платы, установленной муниципальными правовыми актами для собственников помещений, которые не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, с возможностью проведения ее ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим законодательством. Предельный индекс изменения размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, определяется равным индексу потребительских цен.

4.4. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества собственников, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется по единой квитанции либо непосредственно Управляющей компании по платежному документу.

Стоимость работ и услуг по настоящему Договору может быть изменена в случае изменения нормативно-правовых актов, регулирующих периодичность проведения услуг и работ, предельный размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, удерживая в связи с инфляционными или иными процессами стоимости материалов и работ не чаще одного раза в календарный год.

4.6. В случае, если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей компании в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период.

4.7. Если Собственник произвел оплату (без указания периода) в адрес Управляющей компании и при наличии задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей компанией в наиболее ранние неоплаченные

периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей компании, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений законодательства в силу.

4.9. Срок внесения платежей:

- в течение 10 календарных дней со дня предоставления платежных документов (единой квитанции и др.).

4.10. Неиспользование Собственником принадлежащего ему на праве собственности помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

4.11. В случае проведения не установленных договором работ и услуг, Собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании определяют необходимый объем, сроки проведения, стоимость работ(услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственников рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

5.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Собственник несет ответственность за производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования в местах общего пользования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей компанией.

5.7. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в не отведенных для этого местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах.

5.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.10. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

## **6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компаний ее обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора.**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Председателем совета или советом дома в соответствии с их полномочиями, согласно действующего законодательства.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

6.1.1.1. Получения от ответственных лиц Управляющей компании, не позднее установленного настоящим законодательством срока, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

6.1.1.2. Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

6.1.1.3. Участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

6.1.1.4. Участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

6.1.1.5. Подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6.1.1.6. Составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2. - 6.6. настоящего раздела Договора;

6.1.1.7. Инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей компанией на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компанией;

6.1.1.8. Обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

6.1.1.9. Получения информации о ведении учета доходов и расходов по многоквартирному дому.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

6.2.1. Нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

6.2.2. Неправомерные действия Собственника.

6.3. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компанией (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя)); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.6. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.7. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.8. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей компании, проводимого в соответствии с настоящим Договором, у Управляющей компании отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей компании, к которой относится информация о затратах Управляющей компании, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

## **7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае судебные издержки будут взысканы с должника (ответчика).

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации и рассмотрению в Управляющей компании в установленный законом срок.

7.3. Подписание настоящего Договора Сторонами может осуществляться посредством факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронной подписью, либо иного аналога собственноручной подписи.

7.4. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

## **8. Форс-мажор**

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **9. Порядок изменения и расторжения Договора**

9.1. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

А) 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 компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позднее, чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей подлинников решений и протокола общего собрания собственников, в соответствии с действующим законодательством;

Б) по инициативе Управляющей компании, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позднее, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает.

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В случае смерти собственника – со дня смерти.

9.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

9.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

9.2. 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/ или иных.

9.3. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. «а» п. 9.1.1. настоящего Договора.

9.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

9.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и собственником.

9.6. Расторжение Договора не является для собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9.8. В случае расторжения Договора Управляющая компания, в течение срока определенного действующим законодательством, обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей компании, одному из 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.

## **10.Срок действия Договора**

10.1. Договор управления многоквартирного дома заключен сроком на 5 лет.

10.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

10.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

#### 11. Адреса и реквизиты сторон:

**Управляющая компания:**

ООО УК «Актив»  
Юр. адрес: 640026, г. Курган, ул.Пушкина, д. 51 кв. 2  
Факт. адрес: 640002, г. Курган, ул. Красина, д. 40, пом. IV  
ИНН / КПП 4501225891/450101001  
ОГРН 1194501005445  
р/с 40702810932000005213  
Курганское отделение № 8599 ПАО Сбербанк г.Курган  
e-mail: aktiv-kurgan@mail.ru  
Сот. Тел.: 8-982-809-82-24  
Тел.: (3522) 222 - 456

**Аварийно-диспетчерская служба:**

Сот. Тел.: 8-912-521-95-41  
Тел.: (3522) 222 - 646

**Собственник:**

(ФИО)

Дата рождения:

Паспорт: серия

№

Выдан:

ИНН:

АДРЕС:

Тел.:

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Рухлова Е.В.

М.П.

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О., подпись



### Состав общего имущества многоквартирного дома<sup>1</sup>

I. Помещение общего пользования:

- 1.1. Межквартирные лестничные площадки
- 1.2. Лестницы
- 1.3. Лифтовые и иные шахты
- 1.4. Коридоры
- 1.5. Технические этажи
- 1.6. Чердаки
- 1.7. Технические подвалы

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции:

- 2.1. Фундамент
- 2.2. Стены и перегородки внутри подъездов
- 2.3. Стены и перегородки внутри помещений общего пользования
- 2.4. Наружные стены, за исключением балконов обслуживающих конкретное помещение, находящиеся в собственности юридических или физических лиц
- 2.5. Перекрытия, не относящиеся к конкретному помещению, находящемуся в собственности юридических или физических лиц
- 2.6. Кровля
- 2.7. Двери, ограждающие вход в помещение общего пользования
- 2.8. Окна, расположенные в помещении общего пользования

III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудования:

- 3.1. Лифты и лифтовое оборудование
- 3.2. Вентиляционная система
- 3.3. Водосточные желоба
- 3.4. Водосточные трубы
- 3.5. Электрические водно-распределительные устройства
- 3.6. Светильники, расположенные в помещении общего пользования
- 3.7. Сети электроснабжения, находящиеся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения
- 3.8. Сети теплоснабжения, находящиеся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения
- 3.9. Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения, в местах общего пользования
- 3.10. Радиаторы отопления расположенные в местах общего пользования,
- 3.11. Система ХВС, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков
- 3.12. Система ГВС, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков
- 3.13. Система канализации, расположенная в подвальном помещении многоквартирного дома, а также состоящая из вертикального общего стояка
- 3.14. Бойлерные (теплообменники), теплосчетчики, общедомовые приборы учета
- 3.15. Элеваторные узлы

IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома

<sup>1</sup> Состав общего имущества определяется исходя из его конструктивных и технических характеристик, степени благоустройства и перечня инженерного оборудования, отраженных в технической документации многоквартирного дома.

Генеральный директор:

Собственник:

\_\_\_\_\_ Рухлова Е.В.

\_\_\_\_\_

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме<sup>2</sup>, расположенном по адресу:**

(адрес многоквартирного дома)

№ № п/п	Наименование работ	Периодичность
<b>I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>		
1.1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и влажная уборка	Не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда
1.2.	Очистка и влажная уборка мусорных камер	
1.3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	
1.4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	
1.5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	
1.6.	Уборка чердачного и подвального помещения	
<b>II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>		
2.1.	Подметание земельного участка в летний период	Не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда
2.2.	Уборка мусора с газона, очистка урн	
2.3.	Уборка мусора на контейнерных площадках	
2.4.	Скашивание травы с газона	По мере необходимости
2.5.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
2.6.	Очистка и текущий ремонт детских площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
2.7.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	Не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда
2.8.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	
2.9.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
2.10.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
<b>III. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>		
3.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
3.2.	Консервация системы центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
3.3.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
3.4.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
3.5.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
<b>IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>		
4.1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	Не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда
4.2.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
4.3.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	По мере необходимости
4.4.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
4.5.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
4.6.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
4.7.	Проведение электротехнических замеров	Согласно требованиям технических регламентов

<b>V. Устранение аварии и выполнение заявок населения</b>		
5.1.	Устранение аварии	В сроки предусмотренные нормативами по эксплуатации жилищного фонда
5.2.	Выполнение заявок населения	
<b>VI. Прочие услуги</b>		
6.1.	Дератизация	Не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда
6.2.	Дезинсекция	
<b>VII. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества</b>		
7.1.	Устранение местных деформаций вентиляционных продухов, отмосток и входа в подвалы	По мере возникновения необходимости
7.2.	Частичная герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), восстановление кирпичной кладки несущих стен	
7.3.	Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска	
7.4.	Устранение неисправностей отдельных элементов, участков кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	
7.5.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций фундамента, восстановление гидроизоляции фундамента	
7.6.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования	
7.7.	Восстановление отдельных элементов лестниц, крылец (козырьки над входами в подъезде)	
7.8.	Восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования	
7.9.	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.)	
7.10.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем теплоснабжения	
7.11.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем горячего и холодного водоснабжения, канализации	
7.12.	Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств до границы эксплуатационной ответственности – место соединения стояков общих электрических сетей (кабелей) с внутриквартирными электрическими сетями (кабелями), находящиеся за пределами или внутри квартиры	
7.13.	Текущий ремонт и восстановление разрушенных участков оборудования детских площадок, площадок для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домами	

<sup>2</sup> Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из определения типа многоквартирного дома, согласно технической документации многоквартирного дома.

Генеральный директор:

Собственник:

\_\_\_\_\_ Рухлова Е.В. \_\_\_\_\_