

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

НА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Курск " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
Фамилия Имя Отчество

являющийся(аяся) собственником квартиры № \_\_\_\_\_ дома № \_\_\_\_\_ по адресу : г. Курск,

ул. **Герцена** именуемый(ая) в дальнейшем "Собственник", действующий(ая) на основании \_\_\_\_\_

с одной стороны и **ООО УК «Сезон Сервис»**, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Пенькова Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

**Предмет Договора.**

1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Курск, ул. \_\_\_\_\_ обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

**2. Права и обязанности Сторон**

2.1. Управляющая компания обязуется:

1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.
3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.
5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением №1 к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты общим собранием собственников по согласованию с Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

2.1.7. Предоставлять коммунальные услуги установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

2.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 5.2 и 5.3 Договора.

2.1.9. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

2.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:

- физических лиц - не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц - в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

2.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 3.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 25 числа текущего месяца за текущий месяц.

2.1.12. Производить сбор установленных в п. 3.1. Договора платежей.

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

14. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.
15. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.
16. Организовать начисление платежей с учетом мер социальной поддержки (льгот), предусмотренных действующим законодательством РФ, перерасчетов при временном отсутствии граждан и при недопоставке услуг в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

2.2. Управляющая компания вправе:

1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, 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.
2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.
3. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Курска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.
4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 3 Договора.
7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп.2.3.4.-2.3.17. Договора.
8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.
9. Взыскивать с Конечного потребителя в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

2.3. Собственник обязуется:

1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.
2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 3 платежей.
3. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.
4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно - гигиенические, экологические, архитектурно - градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
5. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

2.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины 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 безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией, не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

2.3.8. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

2.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

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

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

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

2.3.13. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

2.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно - правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

2.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

2.3.16. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п.2.3.6., 2.3.7., 2.3.8., 2.3.9., 2.3.11., 2.3.13., настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

2.4.2. Получать в необходимых объемах жилищно - коммунальные услуги надлежащего качества. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией 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 им обязанностей по настоящему договору. Контролировать выполнение Управляющей компанией его обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, предоставив право подписи актов приема-передачи выполненных работ уполномоченному собственниками представителю.

3. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.
3. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).
4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Курской области применительно к настоящему Договору.

### **3. Цена и порядок расчетов**

3.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

3.1.1. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, утилизацию, исходя из стоимости коммунальных услуг, установленных для ресурсоснабжающего предприятия в установленном порядке, и показаниям приборов учета при их наличии или нормативов потребления, установленных органами местного самоуправления, при их отсутствии. Стоимость коммунальных услуг на момент подписания Договора составляет:

- холодное водоснабжение – 15,33 руб./куб.м.
- водоотведение – 10,92 руб./куб.м.

-электроэнергия: в домах с электроплитами – 1,90 руб./кВт.ч.;

- обслуживание домофона-19 рублей с квартиры

Расчет по ОПУ производится согласно Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

3.1.2. Плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом в сумме 13,33 руб. за один квадратный метр общей площади на 2013г.

Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг).

2. Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на основании постановления Курского городского собрания или на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании.
3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных администрацией тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета: -отопление(объем потребленной теплотенергии в текущем месяце разделить на площадь дома и умножить на площадь квартир ); - ГВС(Потребленный объем разделить на индивидуальные приборы учета умножить на тариф); -ХВС(Потребленный объем разделить на индивидуальные приборы учета умножить на тариф)-вадоотведение (объем потребленный по ХВС прибавить объем потребленный по ГВС умножить на тариф);-Электроэнергия(Потребленный объем разделить на количество квартир дома).  
При отсутствии приборов учета или использовании неуполномоченных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым администрацией г.Курска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
4. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц). В выставляемом Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.
5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.
6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
7. Срок внесения платежей:
  - до 10 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц,
  - до 15 числа текущего месяца на основании счета фактуры - для юридических лиц.

3.8 Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.
10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.
11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.
12. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Курска. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

#### 4. Ответственность сторон

1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.
2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.
4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 3 Договора.
5. 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.

6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.
7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
9. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Курска в соответствии с действующим законодательством.
10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
11. 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.
12. 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 Российской Федерации.

## 5. Особые условия

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 по заявлению одной из сторон.
2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.
3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

## 6. Форс-мажор

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.
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.
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.

## 7. Срок действия Договора

1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.
2. Договор заключен на срок 5 лет. Начало действия Договора с \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.
4. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, 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.
5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.
6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.
7. 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.

## Реквизиты и подписи сторон

Собственник

Управляющий

ООО УК Сезон Сервис»

\_\_\_\_\_  
Фамилия Имя Отчество

Документ, удостоверяющий личность:

РФ,305044 г.Курск, ул.Герцена,3

Наименование

ИНН 4632072494

Серия, номер

Расчетный счет 40702810642010000157

Выдан

Филиал ОАО Банка ВТБ в г.Курске

Дата выдачи

БИК 043807716

Тел. Рабочий

ОКПО 96898460

Тел. Домашний

Тел.26-19-86офис, 26-19-86- бухгалтерия

Тел. Сотовый

\_\_\_\_\_  
Подпись

\_\_\_\_\_  
С.С. Пеньков

МП