

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**

г. Нижний Тагил

«03» июля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Домоуправление», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Колесовой Елены Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Владелец», с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом № 105, по адресу: Свердловская область, город Нижний Тагил, Уральский проспект, о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, и иными положениями законодательства Российской Федерации.

### 2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору «Исполнитель» по заданию «Владельца» обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг «Владельцу» и пользующимся его Помещением в многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Объектом технического обслуживания является квартира № \_\_\_\_\_, расположенная по адресу: Свердловская обл., город Нижний Тагил, Уральский пр. (жилое помещение общей площадью 72 кв.м., занимаемое «Владельцем» на основании всего во владении права, далее «Помещение»).  
В состав обслуживаемого имущества включаются:

- а) Само помещение площадью 72 кв. м.;
- б) Общее имущество многоквартирного дома (Приложение 1);

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. «Исполнитель» обязан:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарных-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Обеспечить предоставление «Владельцу» коммунальных услуг, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества.



3.1.3.С целью предоставления «Владельцу» коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени и за счет «Владельца» договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.4.Производить начисления платежей, осуществляемых «Владельцем» в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее 5-го числа следующего за расчетным месяца.

3.1.5.Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

3.1.6.Организовывать учет, содержания, текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7.Осуществлять планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.1.8.Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.1.9.Производить работы по текущему ремонту общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 1 к настоящему договору.

3.1.10.Вносить предложения «Владельцу» по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.

3.1.12.Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.1.13.Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

### **3.2. «Исполнитель» вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, предоставленных «Владельцем», проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.3.Принимать меры по взысканию задолженности «Владельца» по оплате за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, коммунальные и прочие услуги.

3.2.4.В случае не внесения «Владельцем» платы за коммунальные услуги в течение 2-х месяцев и более произвести отключение помещения от подачи электро- и теплоэнергии, в порядке, установленном действующим законодательством, а так же имеет право взыскать с «Владельца» задолженность по настоящему Договору и (или) причиненный ущерб.

3.2.5.Осуществлять контроль качества содержания и ремонта Помещения либо общего имущества в многоквартирном доме, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотра помещения.

3.2.6.Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещения (ий) принадлежащего (их) «Владельцу», общего имущества, а также об использовании его «Владельцем» не по назначению.

3.2.7.Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором, но предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию и предоставлению коммунальных услуг.

### **3.3.«Владелец» обязан:**

3.3.1.Ежемесячно, своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги. Передавать показания индивидуальных приборов учета с 20 по 25 число каждого месяца Исполнителю



посредством телекоммуникационной связи «Интернет», на бумажном носителе, либо по телефону.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с «Исполнителем»;
- б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
- в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.3. Предоставлять «Исполнителю» в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом Помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом Помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом Помещении потребляющих устройств газо-, водо- и электроснабжения и других данных, необходимых для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.4. Обеспечить, в течение 3 дней с момента обращения, доступ представителей «Исполнителя» в принадлежащее ему Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Исполнителем» время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, запасных выходов.

3.3.6. Немедленно сообщать «Исполнителю» о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.7. Согласовывать с «Исполнителем» установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета электроэнергии, отопления.

3.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

#### **3.4. «Владелец» имеет право:**

3.4.1. Пользоваться и распоряжаться помещением и общим имуществом в многоквартирном доме, в соответствии с его назначением и пределами его использования.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения в многоквартирном доме, установку дополнительного оборудования в установленном настоящим Договором порядке.

3.4.3. Осуществлять контроль за выполнением «Исполнителем» 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 «Исполнителем», связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

-ознакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.4.Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с настоящим Договором 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.

3.4.5.Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.6.Требовать от «Исполнителя» возмещения убытков путем перерасчета платежей, произведенных по настоящему Договору, вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения «Исполнителем» своих обязанностей по настоящему Договору, в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством.

#### 4. Ответственность сторон

4.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2.В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, «Исполнитель» обязан уплатить «Владельцу» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или не качественно предоставленных соответствующих услуг за каждый день нарушения.

4.3.В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с «Владельца» взимаются пени в размере установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.4.В случае несанкционированного подключения «Владельца» или пользующимися его Помещением(ями) в многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета) «Владелец» обязан уплатить «Исполнителю» штраф в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

4.5.«Владелец» обязан уплатить «Исполнителю» штраф в размере 20 (двадцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

а)потребления коммунальных услуг с нарушением установленного договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны «Владельца» или пользующимися его Помещением(ями) в многоквартирном доме лицами, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;

б)несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителя, за который отвечает «Владелец»;



в) при иных действиях «Владельца» или пользующихся его Помещением(ями) в многоквартирном доме лицами, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей;

## **5. Платежи по договору**

5.1. Оплата «Владельцем» услуг по настоящему «Договору» включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, (услуги и работы по обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле, а также услуги консьержа);

2) плату за коммунальные услуги, (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), которые обязан оплачивать «Владелец» помещения «Исполнителю» в период действия Договора.

5.2. Тарифы за услуги не могут быть меньше, тарифов утвержденных органами местного самоуправления и могут быть изменены управляющей компанией на основании постановлений органов местного самоуправления в пределах изменений указанных в соответствующих нормативно-правовых актах. Цена за услуги по содержанию и текущему ремонту может быть проиндексирована в соответствии с уровнем инфляции, но не чаще одного раза в год.

5.3. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам ресурсоснабжающих организаций. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги указан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

5.4. Срок внесения платежей «Владельцем» – до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых «Владельцу» «Исполнителем» не позднее последнего числа текущего месяца.

5.5. Неиспользование «Владельцем» и иными лицами Помещения не является основанием не внесения платы за Помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

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

5.7. Перерасчет платы по Договору производится «Исполнителем» по письменному заявлению «Владельца».

## **6. Дополнительные условия**

6.1. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

6.3. Все изменения Договора оформляются дополнительным соглашением, подписываются сторонами в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Все разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров на условиях взаимной заинтересованности и уважения.

6.5. В случае невозможности урегулирования разногласий в процессе переговоров они подлежат разрешению суде.

- 6.4. Все разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров на условиях взаимной заинтересованности и уважения.
- 6.5. В случае невозможности урегулирования разногласий в процессе переговоров они подлежат разрешению суде.
- 6.6. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от Сторон обстоятельств.
- 6.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.
- 6.8. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

## 7. Срок действия Договора

- 7.1. Настоящий Договор заключается сроком на 1 (один) год и вступает в силу с момента подписания Сторонами.
- 7.2. Если за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не потребует его прекращения, Договор признается продлённым на прежних условиях и на тот же срок. Дальнейшее продление осуществляется в том же порядке.
- 7.3. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации «Исполнитель» вправе потребовать от «Владельца» возмещения расходов, понесенных «Исполнителем» в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на «Исполнителе». При этом обязательства «Владельца» по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения «Владельцем» указанных расходов;

## 8. Реквизиты сторон

### 8.1. «Исполнитель»:

ООО «Домоуправление»  
Юридический адрес: 622049 Свердловская обл. г. Нижний Тагил  
ул. Дружинина, 47, офис 102  
ИНН 6623017050 // КПП 662301001 // БИК 046510805  
в ОАО «Тагилбанк»  
Р/счет 40702810300000001816 Кор/счет 30101810800000000805  
Тел./факс: (3435)44-94-30, 44-92-52



Е.А. Колесова/

### 8.2. «Владелец»:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / *С.А. Колесова* /



**Перечень общего имущества в многоквартирном доме  
г. Нижний Тагил, улица Дружинина, 80**

№№	Наименование, технические характеристики
1	Межквартирные лестничные площадки
2	Лестницы (подъездные и приподъездные)
3	Лифтовая шахта
4	Лифтовая кабина
5	Коридоры (внутриподъездные)
6	Технический этаж
7	Подвал
8	Помещение для работников охраны дома
9	Крыша
10	Электрическая проводка
11	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома
12	Санитарно-техническое оборудование
13	Тепловой пункт
14	Земельный участок
<b>Инженерное оборудование</b>	
Системы теплоснабжения	
15	Трубопроводы;
16	Отопительные приборы;
17	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)
18	Запорная арматура, задвижки, вентили.
Системы холодного водоснабжения	
19	Водопроводные трубы
20	Запорная арматура, задвижки, вентили
21	Приборы КИП
Системы водоотведения (канализации)	
22	Канализационные трубы
Системы электроснабжения	
23	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;
24	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;
25	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии
26	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, в подвалах, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях
27	Силовые и осветительные установки, тепловых пунктов и других помещений;
28	Электрические установки систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирского лифта, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.
29	Ворота паркинга


Владелец \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_



Инженерные коммуникации	Система ХВС, ливневая канализация По мере необходимости до 01 сентября	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)
Строительные конструкции	Перекрытия фундаментов и стены подвалов С 01 мая по 30 сентября, согласно графику	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций
Строительные конструкции	Стены С 01 мая по 30 сентября, согласно графику	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя)
Инженерные коммуникации	Система отопления 1 раз в месяц в течение отопительного сезона и по мере необходимости	Снятие показаний приборов на узле учета (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения 2 раза в год и по мере необходимости	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.п.)
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения 2 раза в год и по мере необходимости	Ревизия ВРУ
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения 2 раза в год и по мере необходимости	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения 2 раза в год и по мере необходимости	Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов
Инженерные коммуникации	2 раза в год и по мере необходимости	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения 2 раза в год и по мере необходимости	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распределкоробах
Строительные конструкции	Система вентиляции 1 раз в год	Осмотр вентиляционных каналов, а также проверка наличия тяги в вентиляционных каналах
Контейнерные стоянки	Осмотр 2 раза в год Ремонт по мере необходимости	Ремонт и покраска оборудования
Детские площадки	Осмотр 2 раза в год Ремонт по мере необходимости	Ревизия и ремонт, покраска оборудования
Места общего пользования	По мере необходимости.	Удаление с крыш снега и наледей. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев. Уборка и очистка придомовой территории. Уборка снега на придомовой территории, наледи на крыше, покос травы
Места общего пользования	Через день в рабочие дни	Влажная уборка.

Владелец



Исполнитель





**Перечень коммунальных услуг, оказываемых Исполнителем,  
и определение размера платы за коммунальные услуги**

1. По настоящему договору Исполнитель обеспечивает Владельцу предоставление следующих коммунальных услуг:

- 1.1. Холодное водоснабжение
- 1.2. Горячее водоснабжение
- 1.3. Водоотведение
- 1.4. Электроснабжение
- 1.5. Отопление

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

3. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

ВЛАДЕЛЕЦ



ИСПОЛНИТЕЛЬ

