

**Информация  
предоставляемая в рамках исполнения  
постановления Правительства РФ  
от 23 сентября 2010 г. № 731.**

**Порядок и условия оказания услуг по содержанию и  
ремонту общего имущества в многоквартирных домах:**

**А) Проект договора управления**

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**  
**№ \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_**  
**(между управляющей организацией и собственником жилых помещений)**

г. Гусев

"\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЦЖИ - Гусев»**, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице **директора Кожанова Юрия Алексеевича**, действующего на основании Устава и собственник жилого помещения, действующего на основании Протокола № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2009 г. Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2009 г. Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_) (Список собственников и жилых помещений – Приложение № 1), именуемый в дальнейшем "Собственник", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и определены собранием собственников многоквартирного дома.

1.2. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Общее имущество в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляются работы и услуги определено Общим собранием собственников и указано в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг.

1.5. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, тепло-, электроснабжению, газоснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.6. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности в пределах средств, оплаченных Собственником.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен Общим собранием Собственников и закреплён в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 3 к настоящему договору, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющей организацией: электроснабжение мест общего пользования. Собственниками ТБО являются собственники и наниматели жилых помещений в многоквартирном доме.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступать к выполнению настоящего Договора не позднее 01.10.2009г.

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;  
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом, регистрационный учет, хранить документацию на многоквартирный дом согласно Приложению № 4, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров, по требованию собственника знакомить его с содержанием указанных документов;

- рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков, вести учет устранения недостатков;

- в случае невыполнения работ или непредоставлении услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить собственника помещений о причинах путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и в Управляющей организации;

- обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на информационных стендах и в Управляющей организации;

- по требованию Собственника выдавать в установленные внутренним распорядком дни справки установленного образца, копии финансового лицевого счета и (или) поквартирной карточки и иные предусмотренные действующим законодательством документы;

- на основании заявки Собственника направить своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению собственника;

- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. При оказании Собственнику услуг по текущему и капитальному ремонту и заключении с Исполнителями договоров о проведении текущего и капитального ремонта руководствоваться действующим законодательством РФ.

3.1.4. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.5. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, 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.

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

3.2. Управляющая организация имеет право:

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

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение 3-х месяцев произвести отключение квартиры от подачи электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

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

3.2.4. По разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие цели.

3.2.5. По согласованию с Общим собранием Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей организации.

3.2.6. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника.

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение и общее имущество многоквартирного дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. Собственник жилого помещения несет ответственность за повреждение и несогласованную замену, перенос или демонтаж общего имущества инженерных коммуникаций, находящихся в жилом помещении (квартире) собственника.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

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

3.3.4. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника в случае аварий при его отсутствии.

3.3.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Гусева норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.3.6. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования без обязательного согласования с Управляющей организацией в установленном законом порядке.

3.3.7. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 6.00, производить ремонтные работы с 9.00 до 18.00 в рабочие дни.

3.3.8. 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.

3.3.9. Предоставить Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключении договоров найма (аренды), в которых обязанность по внесению платы за содержание и ремонт возложена на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. нанимателя, реквизитов арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии льгот по оплате.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

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

#### **4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, коммунальные услуги.

Плата за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за электроснабжение мест общего пользования.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с решением Общего собрания Собственников и на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ за один кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

*Общество с ограниченной ответственностью «ЦЖИ-Гусев»  
Юридический адрес: 238050, г. Гусев, ул. Красноармейская, 17  
Почтовый адрес: 238050, г. Гусев, пр-т. Ленина, 41а корпус В/3*

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными, установленными компетентными органами.

4.4. Размер платы за выполненные работы и оказанные услуги, указанные в п. 4.2 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления или по решению Общего собрания собственников многоквартирного дома.

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

4.5. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата вносится на основании платежных документов, представленных не позднее седьмого числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

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

## **5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

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

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

## **6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 3 (три) месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организацией с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 3 (три) месяца либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник.

6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.2. Договор заключен сроком на 3 (три) года.

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

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

## **РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

### **Управляющая организация**

**ООО «ЦЖИ-Гусев»**

238151, г. Гусев,

ул. Красноармейская, 17

р/с 40702810220010000295 в Калининградском ОСБ №8626 г.

Калининград

БИК 042748634

к/с №3010181010000000634

ИНН 3902069246

КПП 390201001

ОГРН 1083914001434

ОКВЭД 70.32.1

### **Представитель собственников (физических лиц) жилых помещений**

Собственник жилого помещения дома № \_\_\_\_\_

По ул. \_\_\_\_\_ в г. Гусеве

Паспорт: серия \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_

Выдан \_\_\_\_\_

Директор

Ю. А. Кожанов

*Общество с ограниченной ответственностью «ЦЖИ-Гусев»  
Юридический адрес: 238050, г. Гусев, ул. Красноармейская, 17  
Почтовый адрес: 238050, г. Гусев, пр-т. Ленина, 41а корпус В/3*

Представитель

\_\_\_\_\_  
Фамилия, имя, отчество

**Б) Сведения о выполнении обязательств по договорам управления**

**Меры по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) ООО «ЦЖИ-Гусев», при утверждении собственниками многоквартирных домов:**

1. Установка общедомовых приборов ресурсоснабжения
2. Установка энергосберегающих технологий
3. Реконструкция тепловых пунктов
4. Утепление многоквартирных домов.

За период 01.10.2009 года случаев снижения заработной платы за нарушение качества содержания, ремонта и коммунальных услуг не было.

За период с 01.10.2009 года ООО «ЦЖИ-Гусев» к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами не привлекалось.