

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

к конкурсной документации  
по проведению открытого конкурса  
по отбору управляющих  
организаций для управления общим  
имуществом многоквартирных  
домов, находящихся на территории  
муниципального образования  
Крымский район  
от 21.11.2022 № 3407

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель главы муниципального  
образования Крымский район

С.Д. Казанжи  
(подпись) (инициалы, фамилия)

« 21 » 11 2022 г.  
(дата)

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

управления многоквартирным домом  
по адресу \_\_\_\_\_

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

Крымский район

Управляющая организация \_\_\_\_\_, именуемая  
в дальнейшем «Управляющая организация», в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании \_\_\_\_\_ и лицензии  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ на управление многоквартирными домами, с одной  
стороны, и

Собственник помещения \_\_\_\_\_, именуемый  
в дальнейшем «Собственник», владеющий на праве собственности квартирой  
№ \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_ (далее –  
Многоквартирный дом), согласно \_\_\_\_\_, с другой стороны,  
именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор  
управления многоквартирным домом (далее – договор) о нижеследующем:

Раздел I

Общие положения

1. Настоящий договор заключён в соответствии с Жилищным кодексом  
Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации  
от 6 февраля 2006 года № 75 года «О порядке проведения органом местного

самоуправления открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом» на основании протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

2. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются:  
Жилищным кодексом Российской Федерации;

постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления Крымского городского поселения Крымского района.

3. К общему имуществу в Многоквартирном доме относятся: 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Состав общего имущества определяется в соответствии с техническим паспортом на Многоквартирный дом и актом технического состояния Многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности. Перечень общего имущества в Многоквартирном доме установлен в приложении № 1 к настоящему договору.

4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении «Собственника», является:

на системах горячего и холодного водоснабжения (при наличии) – отсекающая арматура (первый вентиль);

на системе канализации (при наличии) – плоскость раструба тройника;

по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

по газоснабжению (при наличии) – место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

## **Раздел II**

### **Предмет договора**

5. «Управляющая организация» обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (далее – услуги и работы), предоставлять коммунальные услуги «Собственнику» в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

## **Раздел III**

### **Обязанности «Сторон»**

6. «Управляющая организация» обязана:

6.1. Предоставлять (обеспечить предоставление) «Собственнику» услуги и работы в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме согласно приложению № 2 к настоящему договору.

6.2. Предоставлять коммунальные услуги в порядке, установленном Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе, соблюдать правила, обязательные при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 года № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами».

6.3. Оказывать иные услуги, связанные с управлением Многоквартирным домом.

6.4. Соблюдать требования части 10.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в части размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

7. «Собственник» обязан:

7.1. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.2. Обеспечить доступ в занимаемые помещения представителей «Управляющей организации», органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны, иных лиц для осмотра технического и санитарного состояния помещений, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых эксплуатационных и ремонтных работ.

7.3. Выполнять иные обязанности, вытекающие из настоящего договора и предусмотренные действующим законодательством.

8. Обязательства могут быть изменены «Сторонами» только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы «Управляющая организация» осуществляет указанные в настоящем договоре работы и услуги, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет «Собственнику» счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим договором, должен быть изменён пропорционально объёмам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

## **Раздел IV**

### **Права «Сторон»**

9. «Управляющая организация» имеет право:

9.1. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Производить осмотры (в том числе с представителями органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны) состояния инженерного оборудования, находящегося в помещении «Собственника», предварительно поставив его в известность о дате и времени осуществления осмотра.

9.3. Выполнять услуги и работы по настоящему договору самостоятельно в полном объёме или частично с привлечением третьих лиц.

9.4. Иные права, предусмотренные действующим законодательством.

10. «Собственник» имеет право:

10.1. На своевременное и качественное предоставление жилищно-коммунальных услуг с соблюдением требований, предусмотренных для каждого вида услуг законодательством Российской Федерации.

10.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при оказании их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

10.3. Производить сверку расчётов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя).

10.4. На информацию о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, их потребительских качествах, о выполнении договорных обязательств, а также иную информацию, связанную с управлением Многоквартирным домом.

10.5. Устанавливать приборы учёта потребления коммунальных услуг и производить оплату согласно показаниям приборов.

10.6. В установленном законодательством порядке требовать возмещения вреда, причинённого по вине «Управляющей организации».

10.7. Иные права, предусмотренные действующим законодательством.

## **Раздел V**

### **Порядок расчётов**

11. Стоимость настоящего договора составляет:

стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома \_\_\_\_\_ руб./кв.м в месяц, \_\_\_\_\_ руб. в год.

Оплата работ и услуг по настоящему договору определяется исходя из стоимости вышеуказанных работ и услуг, рассчитанной на 1 кв.м общей площади помещения «Собственника» в размере \_\_\_\_\_ руб. для данного типа помещения в месяц.

12. Оплата услуг производится ежемесячно на основании платежных документов, представленных «Управляющей организацией», не позднее десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем.

13. Материальные затраты, связанные с выполнением «Управляющей организацией» не оговорённых условиями настоящего договора видов работ и не входящих в перечень работ по текущему ремонту, в том числе возникших по объективным причинам, происшедшими не по вине «Управляющей организации», оплачиваются «Собственником» дополнительно по ценам, установленным «Управляющей организацией».

14. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

## **Раздел VI**

### **Контроль за деятельностью «Управляющей организации»**

15. «Собственник» осуществляет контроль за выполнением «Управляющей организацией» её обязательств по настоящему договору способами, которые предусматривают:

обязанность «Управляющей организации» представлять по запросу «Собственника» в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления Многоквартирным домом;

право «Собственника» за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора ознакомиться с расположенным в помещении «Управляющей организации», а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, ежегодным письменным отчётом «Управляющей организации» о выполнении настоящего договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

## **Раздел VII**

### **Ответственность «Сторон» и порядок разрешения споров**

16. «Стороны» несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

17. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если: в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, сделавшие невозможным их выполнение; невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

18. «Управляющая организация» отвечает за ущерб, причинённый «Собственнику» своими виновными действиями.

19. «Управляющая организация» не отвечает по обязательствам «Собственника». «Собственник» не отвечает по обязательствам «Управляющей организации».

20. «Собственник» несёт ответственность за причинение вреда третьим лицам в случае если в период его отсутствия не было доступа в его помещение для устранения аварийной ситуации.

21. «Стороны» обязаны принять все меры по разрешению споров и разногласий по исполнению настоящего договора путём переговоров.

22. В случае невозможности разрешения разногласий путём переговоров, они разрешаются в судебном порядке.

23. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

## **Раздел VIII**

### **Порядок расторжения договора**

24. Изменение и расторжение договора осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.



25. При расторжении договора «Стороны»:

производят взаиморасчёты;

«Управляющая организация» совместно с уполномоченным представителем «Собственника», который будет управлять Многоквартирным домом в дальнейшем, составляет двухсторонний акт состояния общего имущества в Многоквартирном доме и передает техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества (в том числе оформленные в период договорных отношений) «Собственнику» либо его уполномоченному представителю.

## Раздел IX Срок действия договора

26. Настоящий договор заключается сроком на три года. Договор вступает в силу с \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует по \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

27. Срок действия договора может быть продлён на 3 месяца, если:

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления Многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьёй 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления Многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления Многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления Многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока, не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления Многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления Многоквартирным домом.

28. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из «Сторон». Условия настоящего договора установлены одинаковыми для всех собственников помещений в данном Многоквартирном доме.

## **Раздел X Приложения**

29. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора:

29.1. Приложение № 1 «Перечень общего имущества в Многоквартирном доме».

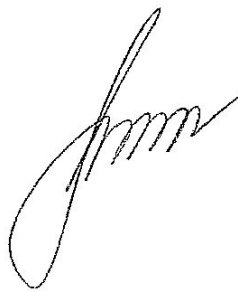
29.2. Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

## **Раздел XI Юридические адреса, реквизиты и подписи «Сторон»**

«Управляющая организация»

«Собственник»

Начальник управления по вопросам  
жизнеобеспечения, транспорта, связи  
и экологической безопасности  
администрации



Е.Е. Христофорова



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к проекту договора управления  
многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**общего имущества собственников помещений**  
**в многоквартирном доме**

адрес	ПЕРЕЧЕНЬ общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Начальник управления по вопросам  
жизнеобеспечения, транспорта, связи  
и экологической безопасности  
администрации



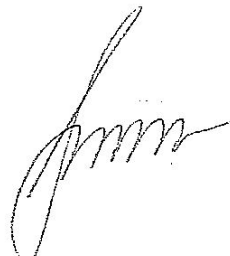
Е.Е. Христофорова

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2  
к проекту договора управления  
многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников  
помещений в многоквартирном доме по адресу \_\_\_\_\_

Наименование работ и услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей в год)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади (рублей в месяц)

Начальник управления по вопросам  
жизнеобеспечения, транспорта, связи  
и экологической безопасности  
администрации

 Е.Е. Христофорова