**Типовая форма договора между объединением собственников имущества или простым товариществом и управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией**

Приложение 3 к приказу  
Министра индустрии  
и инфраструктурного развития  
Республики Казахстан  
от 30 марта 2020 года № 165

**Типовая форма договора между объединением собственников имущества или простым товариществом и управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией**

      год \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года

      Объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома именуемое  
в дальнейшем "Объединение", в лице Председателя объединения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество (при его наличии),  
действующего на основании Устава/ Простое товарищество собственников квартир,  
нежилых помещений многоквартирного жилого дома именуемое в дальнейшем  
"Простое товарищество", в лице Доверенного  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
фамилия, имя, отчество (при его наличии).,  
действующего на основании простой письменной доверенности с одной стороны  
и Управляющий многоквартирным жилым домом или Управляющая компания  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
именуемое в дальнейшем "Управляющий" в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(должность, фамилия, имя, отчество (при его наличии),  
действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор  
об управлении многоквартирным жилым домом являющимся объектом кондоминиума.

1. Общие положения

      1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (название жилищного комплекса и фактическое его местонахождение (полный почтовый адрес).

      1.2. Настоящий договор заключен на основании решения собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года Протокол № \_\_\_\_\_\_\_\_.

      1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного жилого дома на момент заключения договора отражены в Инвентарном перечне общего имущества многоквартирного жилого дома согласно приложению 1 к настоящему договору.

2. Предмет договора

      2.1. По настоящему договору Объединение/ Простое товарищество поручает, а Управляющий принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Объединения/Простого товарищества все юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по управлению объектом кондоминиума, на достижение целей управления многоквартирным жилым домом.

      2.2. За выполнение указанного поручения Объединение/ Простое товарищество выплачивает Управляющему вознаграждение в соответствии с условиями настоящего договора.

3. Обязанности Сторон

      3.1. Обязанности Объединения/Простого товарищества:

      3.1.1. Использовать общее имущество в многоквартирном жилом доме в соответствии с его назначением.

      3.1.2. Своевременно в порядке, установленном решением собрания собственников квартир, нежилых помещений, оплачивать предоставленные по настоящему договору услугу.

      3.1.3. Незамедлительно сообщать Управляющему об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

      3.1.8. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством в рамках настоящего Договора.

      3.2. Обязанности Управляющего:

      3.2.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора.

      3.2.2. Формировать списки собственников квартир, нежилых помещений.

      3.2.3. Осуществлять подготовку материалов для организации проведения собраний.

      3.2.4. Организовывать исполнение решений собраний и Совета дома.

      3.2.5. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном жилом доме.

      3.2.6. Заключать и исполнять договоры об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности.

      3.2.7. Заключать договоры об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, их оплате, а также мониторинг исполнения договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

      3.2.8. Составлять проекты смет расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год, ежемесячный и годовой отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, представление их на рассмотрение совету дома.

      3.2.9. Представлять совету дома ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

      3.2.10. Обеспечивать свободный доступ собственникам квартир, нежилых помещений к информации об основных показателях деятельности, о заключенных договорах на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, порядке и условиях их оказания, стоимости.

      3.2.11. Осуществлять мониторинг качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи собственникам квартир, нежилых помещений.

      3.2.12. В течении трех рабочих дней со дня прекращения действий договора по управлению объектом кондоминиума передает совету дома или председателю объединения собственников имущества либо доверенному лицу простого товарищества на основании акта приема-передачи:

      финансовую документацию (первичные, учетные документы, финансовую отчетность, документы, связанные с операциями по текущему счету), а также копии финансовой документации;

      техническую документацию на многоквартирный жилой дом;

      протоколы собраний;

      копии заключенных договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности и организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

      копии актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

      иные документы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума;

      ключи от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума;

      иные технические средства и оборудование для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума.

4. Права Сторон

      4.1. Объединение/ Простое товарищество:

      4.1.1. Своевременно получает качественные услуги по управлению объектом кондоминиума, содержанию общего имущества объекта кондоминиума, коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами, нормами и условиями настоящего Договора.

      4.1.2. В установленном порядке требует возмещения убытков, понесенных по вине Управляющего.

      4.1.3. Получает информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

      4.1.4. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей компанией в целях реализации настоящего Договора.

      4.1.5. Рассматривает, дает возражения и принимает ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

      4.1.6. Участвует в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, принятии решений при изменении плана работы.

      4.1.7. Обращается с жалобами на действия (бездействие) Управляющего в государственные и местные исполнительные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

      4.1.8. Контролирует работу и исполнение обязательств Управляющего по настоящему Договору. Требовать от Управляющего представления письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего Договора.

      4.2. Управляющий:

      4.2.1. Заключает договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

      4.2.2. В установленном законодательством порядке требует возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Объединением/Простым товариществом обязательств по настоящему договору.

      4.2.3. Требует от Объединения/Простого товарищества возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

      4.2.4. На условиях, определенных собранием собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, пользуется переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

      4.2.5. Вносит предложения собранию собственников квартир, нежилых помещений о размере взносов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме.

      4.2.6. Вносит предложения собранию собственников парковочных мест, кладовок о размере взносов за содержание парковочных мест, кладовок.

      4.2.7. Требует своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

      4.2.8. Принимает меры по взысканию задолженности по платежам за коммунальные услуги на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

      4.2.9. Осуществляет целевые сборы по решению собрания собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме.

      4.2.10. Организовывает проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям общедомовых приборов учета.

      4.2.11. Проводит проверку работы установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб.

      4.2.12. Осуществляет контроль деятельности субъектов сервисной деятельности, поставщиков коммунальных услуг выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, и их соответствия условиям договоров.

      4.2.13. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании в рамках настоящего договора.

5. Ответственность Сторон

      5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, в рамках действующего Законодательства Республики Казахстан.

      5.2. Управляющий возмещает ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного жилого дома в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

6. Порядок расчетов

      6.6. Размер услуг Управляющему устанавливается на решении собрания собственников квартир, нежилых помещений.

      6.7. Оплата услуг Управляющему производится не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за расчетным.

7. Разрешение споров

      7.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим договором, разрешаются путем переговоров.

      7.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения объекта кондоминиума.

8. Порядок изменения и расторжения договора

      8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

      8.2. В настоящий Договор вносятся изменения или он расторгается по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

      8.3. Объединение/ Простое товарищество в одностороннем порядке отказывается от исполнения договора управления многоквартирным жилым домом на основании решения собрания собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, если Управляющий не выполняет условий настоящего договора.

9. Заключительные положения

      9.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами и действует в течение одного года и прекращает свое действие \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

      Прекращение (окончание) срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны Договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

      9.2. Договор составлен в двух экземплярах: на государственном и русском языке для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

10. Реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Объединение собственников имущества/ Простое товарищество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование) Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Представитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Фамилия, имя, отчество (при его наличии) Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | "Управляющий" Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Представитель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Фамилия, имя, отчество (при его наличии) Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |