

## ДОГОВОР № 1

### управления многоквартирным жилым домом

г. Мичуринск

«01» июня 2018г.

Собственники помещений многоквартирных домов: № 2, 4 по улице Автозаводской, № 2, 4а по ул. Жуковского, № 2г по ул. Донская, № 946 по ул. Интернациональная, № 6а, 8 по ул. Киевская, № 2 по ул. Клубная, № 17 по ул. Лермонтова, № 75, 77 по ул. Липецкое шоссе, № 5 по ул. Мартовская, № 6 по ул. Мира, № 4 по ул. ПМС — 53, № 1 по ул. Серафимовича, № 48 по ул. Украинской города Мичуринска, именуемые в дальнейшем "Собственник", с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальное жилищное хозяйство», в лице генерального директора Общедкова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления указанным многоквартирным домом для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества собственников помещений.

Настоящий Договор заключен на основании открытого конкурса по отбору Управляющей организации, для управления многоквартирными домами, проведенного Администрацией г. Мичуринска и Протокола конкурса от 20.04.18 г.

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Собственника, и иная деятельность, направленная на достижение целей управления многоквартирным домом, в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

#### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

##### 2.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗАНА:

В полном объеме, своевременно и качественно выполнять работы и оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников, предусмотренные настоящим договором, а именно:

2.1.1 выбирать обслуживающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры на выполнение работ и услуг, предусмотренных настоящим договором;

2.1.2 представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

2.1.3 выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту (приложение №3);

2.1.4 контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных услуг;

2.1.5 проводить приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.6 производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.1.7 устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов, с последующим предъявлением претензий;

2.1.8 устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников;

2.1.9 готовить предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и производить расчет расходов на их проведение;

2.1.10 проводить проверку технического состояния общего имущества;

2.1.11 готовить экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;

2.1.12 хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, за счет Собственника вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.13 принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников на действия (бездействие) обслуживающих и прочих организаций, принимать меры по их устранению;

2.1.14 выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий;

2.1.15 вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию в пределах своих полномочий;

2.1.16 в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

2.1.17 предоставлять годовой отчет об исполнении настоящего Договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких помещений либо в средствах массовой информации в том числе с помощью средств Интернет;

2.1.18 предоставлять коммунальные услуги согласно приложению № 4 к настоящему Договору, до момента принятия общим собранием Собственников помещений решения об оплате коммунальных услуг по прямым Договорам с ресурсоснабжающими организациями.

коммунальных услуг и их продолжительности.

## **2.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ВПРАВЕ:**

2.2.1 выполнять работы и услуги по содержанию и текущему, капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, путем привлечения третьих лиц;

2.2.2 проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий ремонт самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

2.2.3 принимать участие в общих собраниях Собственников;

2.2.4 информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

2.2.5 совершать юридически значимые действия: работа с должниками и иные;

2.2.6 принимать меры по взысканию задолженности с Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги;

2.2.7 представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными и коммунальными услугами;

2.2.8 инвестировать по решению общего собрания Собственников средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

2.2.9 оставлять на своем расчетном счете средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных услуг до конца финансового года и по решению общего собрания собственников при составлении сметы расходов по данному дому на следующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям и иное по данному дому;

2.2.10 распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), по решению, в каждом отдельном случае, общего собрания собственника, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также на иные цели устанавливаемые решением Собственников;

2.2.11 сокращать объем работ и услуг на сумму, недополученную от Собственников или прекращать их выполнение целиком в случае неоплаты Собственниками жилищных услуг либо несогласования платы на следующий год;

2.2.12 совершать другие юридические и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом, в соответствии с действующим законодательством РФ;

2.2.13 оказывать собственникам иные платные услуги, не оговоренные в настоящем договоре (ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, установка приборов отопления, окон и т.п.), на основании заявлений и квитанций об оплате, либо на иной договорной основе;

2.2.14 приостанавливать или ограничивать подачу Собственнику коммунальных ресурсов, в случае возникновения задолженности за период более трех расчетных месяцев;

2.2.15 заключать от имени Собственника и за его счет договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, до момента принятия общим собранием Собственников помещений решения об оплате коммунальных услуг по прямым Договорам с ресурсоснабжающими организациями.

2.2.16 проводить без согласования с общим собранием Собственников, но за счет Собственника работы в случае получения представления (предписания и др.) от Жилищной инспекции иных государственных и муниципальных контролирующих органов либо в случае возникновения рисков причинения ущерба, либо утраты имущества Собственника или третьих лиц.

2.2.17 привлекать за счет Собственника третьих лиц для сбора показаний индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг.

## **2.3. СОБСТВЕННИК ОБЯЗУЕТСЯ:**

2.3.1 вносить в полном объеме плату за содержание, текущий ремонт в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором на расчетный счет Управляющей организации или в кассу третьего лица, установленного Управляющей организацией;

2.3.2 вносить в полном объеме плату за коммунальные услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором на расчетный счет Управляющей организации или в кассу третьего лица, установленного Управляющей организацией, до момента принятия общим собранием Собственников помещений решения об оплате коммунальных услуг по прямым Договорам с ресурсоснабжающими организациями.

2.3.3 оплачивать затраты Управляющей компании, предусмотренные п. 2.2.17 настоящего договора;

2.3.4 использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

2.3.5 бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

2.3.6 осуществлять за свой счет содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения Собственника, не относящегося к общему имуществу;

2.3.7 соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

2.3.8 при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания уполномоченному Управляющей компанией лицу;

газовыми и другими приборами;

2.3.10 согласовать с Управляющей компанией возможность установки в помещении электробытовых приборов высокой мощности в случае их приобретения;

2.3.11 проводить какие-либо работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ;

2.3.12 не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

2.3.13 немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества и имущества Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

2.3.14 предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

2.3.15 допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

2.3.16 ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

2.3.17 не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, теплоснабжения, газоснабжения.

#### **2.4. СОБСТВЕННИК ВПРАВЕ:**

2.4.1 владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения;

2.4.2 требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.4.3 в порядке осуществления контроля за исполнением договорных обязательств Управляющей компанией:

- получать сведения о ходе выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, о поступлении, движении, использованию и остатках средств на субсчете дома;

- участвовать в приемке выполненных работ и услуг;

#### **2.5. СОБСТВЕННИК НЕ ВПРАВЕ:**

2.5.1 самовольно проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;

2.5.2 устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутрисетевой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру;

2.5.3 использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

2.5.4 нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

2.5.5 подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

2.5.6 осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2.5.7 отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

3.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется по результатам проведенного открытого конкурса и устанавливается на срок один год.

3.2. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Плата за содержание и ремонт помещения определяется исходя из цены договора на один год для каждого пользователя помещения пропорционально его доле в праве пользования общим имуществом многоквартирного дома. Плата за содержание и ремонт изменяется Собственниками ежегодного на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

3.4. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг, определенными договором, размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах указан в приложении к договору в т.ч. включая НДС 18% при ежемесячном внесении оплаты.

3.5. Плата, указанная в п. 3.4 настоящего договора, действует до 30 мая 2019 года.

3.6. Собственник вносит плату за жилое помещение ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей компании предоставляющей жилищные услуги в соответствии заключенным договором.

3.7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за наступлением установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

3.8. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием для отказа от оплаты за содержание и ремонт общего имущества.

3.9. Выполнение дополнительных, не установленных настоящим договором работ и услуг согласовываются с

сроки начала проведения работ, стоимость работ и услуг и порядок их оплаты. Оплата таких работ и услуг производится на основании выставленной Управляющей организацией каждому Собственнику квитанции на предоплату, путем внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации или в кассу третьего лица, установленного Управляющей организацией.

3.10. Работы, предусмотренные п. 2.2.17 настоящего договора, оплачиваются отдельной строкой на основании выставленной Управляющей организацией каждому Собственнику квитанции, путем внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации или в кассу третьего лица, установленного Управляющей организацией.

3.11. Работы и услуги, оказываемые в помещении Собственника, оплачиваются дополнительно. Оплата таких работ и услуг производится путем внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации или в кассу третьего лица, установленного Управляющей организацией, путем предоплаты работ на основании действующих расценок.

3.12. В случае оказания услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за данные услуги подлежит снижению в порядке, установленном постановлениями Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и от 13 августа 2006 г. № 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».

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.2. Управляющая компания не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении ей документов, указанных в п. 2.1.12 настоящего Договора, на весь период до их предоставления, а также в случаях указанных в п. 2.2.12 настоящего Договора.

4.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.4. Управляющая компания несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств третьими лицами, на которых ею было возложено исполнение работ и услуг по настоящему Договору.

4.5. Управляющая компания не несет ответственность по долгам Собственника за предоставленные последнему коммунальные услуги ресурсоснабжающими организациями.

4.6. Возмещать ущерб, причиненный по своей вине общему имуществу, включая расходы по восстановлению общего имущества и компенсации другим собственникам неудобств, вызванных неисправностями общего имущества, причиненными виновной стороной. При невозможности установления виновника причиненного ущерба, восстановление общего имущества производится за счет всех собственников, пользующихся этим имуществом, пропорционально их доле в общей собственности;

4.7. Стороны определили, что объем коммунальных услуг по горячему, холодному водоснабжению и электроснабжению, предоставленный на общедомовые нужды за расчетный период в многоквартирном доме, распределяется между собственниками пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому собственнику (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

4.8. Контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору осуществляет ответственное лицо, выбираемое из числа граждан-собственников в соответствии с порядком, указанным в Приложении № 5. При не выборе или отказе от выбора ответственного лица и утверждении порядка контроля за выполнением обязательств Управляющей компанией, контроль осуществляется в соответствии с п. 2.1.17. настоящего договора.

#### **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

5.1. Срок действия Договора 1 год. В случае, если ни одна из «Сторон» не заявит о прекращении действия Договора за месяц до окончания действия Договора, он пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство «Собственников» помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 ЖК РФ 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 соответствующего 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 со дня подписания договоров управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к исполнению договоров управления многоквартирным домом

5.2. Договор считается заключенным с момента его подписания «Сторонами».

5.3. Договор считается прекращенным после даты, указанной в п. 5.1. С даты, прекращения настоящего Договора прекращается выполнение работ и услуг, установленных настоящим договором.

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации. Собственники обязаны предупредить управляющую компанию не позже чем за три месяца до расторжения настоящего договора путем представления ей копии протокола решения общего собрания.

5.7. При одностороннем расторжении договора со стороны Собственника, Управляющая организация вправе требовать возмещения убытков причиненных расторжением договора, компенсацию расходов, направленных на инвестирование средств в общее имущество дома.

5.8. В случае расторжения настоящего Договора стороны обязаны погасить взаимные или односторонние обязательства в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### 6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

6.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

#### 7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

7.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

7.3. Настоящий Договор составлен в одном экземпляре на русском языке, который хранится в Управляющей компании.

#### Приложения:

1. Сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме, участвующих в подписании
2. Перечень Общего имущества в многоквартирном доме.
3. Перечень работ и услуг по содержанию, техобслуживанию и текущему ремонту.
4. Перечень предоставляемых коммунальных услуг.
5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

#### 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания

«Собственник»

Юридический адрес: 393760, Тамбовская обл., г. Мичуринск,  
ул. Промышленная, 2

Фактический адрес: 393760, Тамбовская обл., г. Мичуринск,  
ул. Промышленная, 2

ОГРН : 1176820011730

ИНН/КПП : 6827028941 / 682701001

р/счет № 40702810700700001006 в доп. офисе «Гала-банк» АО  
Банк «ТКПБ»

БИК : 046850755

Кор/счет : 30101810600000000755



/С.Н. Обьедков/

*Караваяв Александр Павлович*

