

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №17 ПО УЛ. ЭНТУЗИАСТОВ

г. Нижний Тагил

«17» июля 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Тагил-Сити», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Долгова Артема Семеновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Нижний Тагил, пр. Энтузиастов дом №17 (согласно приложению) (далее - Многоквартирный дом), именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе от «16» июля 2020 года.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Нижнего Тагила.

## 2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. «Управляющая организация» по заданию собственника обязуется в течение срока, установленного настоящим договором за плату осуществлять управление многоквартирным домом, в котором находится помещение Собственника, расположенное по адресу:

город Нижний Тагил, ул. Энтузиастов №17 (далее «Дом»), в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставлять «Собственнику» коммунальные услуги, путем заключения от своего имени, но за счет собственников, договоры на предоставление коммунальных и жилищных услуг, передачу общего имущества собственников в пользование, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

2.3. «Собственник» обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

## 3. Права и обязанности Сторон

### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее 30 дней со дня подписания договора управления с первым собственником жилого помещения расположенного в указанном доме.

3.1.2. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома с соблюдением требований, установленных действующим законодательством и настоящим договором.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту дома, сроки их выполнения устанавливаются органами местного самоуправления и/или общим собранием собственников.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

Заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность в том числе:

- оформлять техническую, финансовую и иную документацию на общее имущество;



невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии настоящим Договором.

3.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.15. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.16. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу копии из финансового лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.18. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.20. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.21. На основании заявки Собственника в течение 5 дней направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.22. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, без разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.23. Представлять интересы Собственника в органах местного самоуправления и органах исполнительной власти в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.24. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества.

3.1.25. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять способ и порядок управления домом, выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

3.2.2. Изменять сроки устранения неисправностей при наличии неопределимых обстоятельств, технологических причин препятствующих устранению неисправностей в т.ч. невозможности доступа к инженерному оборудованию, в жилое помещение, в связи с переоборудованием помещений и отступления от проектной документации на дом, отступления от правил устройства инженерных систем и т.д. О таком изменении срока устранения неисправностей «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника» в течение двух дней.

3.2.3. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

3.2.4. Выдать «Собственнику» письменное уведомление (предписание) в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества дома, причинения вреда иным собственникам в т.ч. в случае выполнения самовольных перепланировок, переустройств общедомовых инженерных сетей и т.д.

3.2.5. Взыскать в судебном порядке с «Собственника» задолженность по оплате жилого (нежилого) помещения и (или) коммунальных услуг.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном



загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в своем помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) согласовывать с Управляющей организацией проведение работ по переустройству и перепланировке помещения.

**3.3.4.** Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, для расчета размера платы за коммунальные услуги.

**3.3.5.** Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб — в любое время.

**3.3.6.** Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

**3.4.1.** Осуществлять контроль над исполнением Управляющей организацией 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 Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

**3.4.2.** Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

**3.4.3.** Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии действующим законодательством.

**3.4.4.** Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

**3.4.5.** Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

**3.4.6.** Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

**3.4.7.** Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

### **4. Цена Договора и порядок расчетов**

**4.1.** Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставляемые коммунальные услуги.

Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за услуги по горячему и холодному водоснабжению, отоплению, водоотведению, электроснабжению.

**4.2.** Размеры платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме определяется решениями Общего собрания Собственников помещений по согласованию с Управляющей организацией. В случае непринятия Собственниками решения (на общем собрании Собственников) об установлении размера платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, Собственники вносят плату за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме по тарифам, установленным органами местного самоуправления. Размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, утверждаемый на общем собрании собственников помещений, не может быть ниже платы, установленной органами местного самоуправления.

Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными в



7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

#### 8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. При подписании настоящего договора, внесении изменений и дополнений в него Управляющая организация вправе использовать факсимильное воспроизведение подписи лица, уполномоченного на заключение договора.

#### 9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства.

9.2. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

#### 10. Срок действия договора

10.1. Договор заключен на 1 год и действует с «01» августа 2020 года.

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

10.3. Настоящий Договор составлен в соответствии со ст.162 п.1 ЖК РФ.

#### 11. Реквизиты и подписи сторон

ООО «Управляющая компания «Тагил-Сити»:  
Адрес: 622051, Свердловская область,  
г. Нижний Тагил, ул. Энтузиастов, 35

Собственники помещений МКД №17,  
расположенного по адресу: Свердловская область  
г. Нижний Тагил, ул. Энтузиастов (согласно приложению).

ОГРН 1136623007390 ИНН 6623080661  
КПП662301001 р/с 40702810016540003862  
в Уральский Банк ПАО Сбербанк  
г. Екатеринбург  
БИК 046577674 К/с 30101810500000000



А.С. Долгов