

**ДОГОВОР №000010**  
**на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома**

г. Обнинск

«15» ноября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Качество Жизни», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Лапина Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной Стороны, и председатель совета дома Гуменюк \_\_\_\_\_ многоквартирном доме по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Поленова, д. 10, действующий на основании Протокола общего собрания собственников от имени всех собственников с другой Стороны, заключили настоящий Договор на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома. в многоквартирном доме по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Поленова, д.10:

**1. Общие положения**

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании действующего законодательства Российской Федерации, решения общего собрания собственников жилого дома.
- 1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.
- 1.3. Собственники помещений (собственники) – собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и участники долевой собственности на общее имущество в таком доме, а так же законные пользователи жилых помещений, на которых настоящим договором или действующим законодательством возложены обязанности по оплате услуг Управляющей компании.

**2. Предмет Договора**

- 2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательства по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, расположенного по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Поленова, д.10, а именно:
  - 2.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников;
  - 2.1.2. Представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах;
  - 2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию, а в случае принятия собственниками решения и по текущему ремонту, самостоятельно в полном объеме либо путем привлечения третьих лиц;
  - 2.1.4. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
  - 2.1.5. Начисление, сбор и перерасчет платежей потребителей за содержание и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
  - 2.1.6. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
  - 2.1.7. Установление фактов причинения вреда имуществу потребителей;
  - 2.1.8. Организация аварийно-технического обслуживания самостоятельно, либо путем заключения соответствующих договоров с третьими лицами;
  - 2.1.9. Проверка технического состояния общего имущества дома;
  - 2.1.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонтов, модернизации и реконструкции общего имущества дома;
  - 2.1.11. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
  - 2.1.12. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;
  - 2.1.13. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действие (бездействие) обслуживающих и прочих организаций;
  - 2.1.14. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;
  - 2.1.15. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
  - 2.1.16. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении №1 к данному Договору в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;
  - 2.1.17. Размер платы за содержание и прочие услуги Управляющей компании определен в Приложении № 2 к данному Договору.
  - 2.1.18. Управляющая компания обязуется на основании протокола (распоряжения) совета дома заключать договора с организациями на предоставление услуг (выполнение работ) в том числе связанных с охраной придомовой территории.



2.1.19. Предоставление коммунальных услуг Собственникам и законным пользователям помещений в многоквартирном доме.  
 2.2. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

### 3. Права и обязанности Сторон

- 3.1. Управляющая компания обязуется:
- 3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством;
- 3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством с утверждением смет на работы у председателя совета дома;
- 3.1.3. Представлять интересы Собственника(ов) по предмету Договора во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней;
- 3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора;
- 3.1.5. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с **Приложением №1** к настоящему Договору. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией;
- 3.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома;
- 3.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки;
- 3.1.8. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за месяц до наступления перечисленных выше событий;
- 3.1.9. Производить начисление и сбор установленных в п. 4.1. Договора платежей;
- 3.1.10. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации;
- 3.1.11. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.
- 3.2. Управляющая компания вправе:
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- 3.2.1. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;
- 3.2.2. Взыскивать с Собственников в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней).
- 3.3. Собственники обязуются:
- 3.3.1. Передать Управляющей компании полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора;
- 3.3.2. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг;
- 3.3.3. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника;
- 3.3.4. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественных интересов Собственников) во всех организациях;
- 3.3.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
- 3.3.6. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:  
 - о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из численности проживающих.  
 - о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить Управляющей компании копию Договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца;
- 3.3.7. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также



организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий с участием представителя Управляющей компании;

3.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией;

3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией;

3.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией;

3.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета;

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора;

3.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;

3.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору;

3.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения сообщать в письменной форме об этом Управляющей компании и строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора;

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления;

3.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг);

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### 4. Цена и порядок расчетов

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- возмещение расходов по обеспечению горячего водоснабжения и отопления, а так же лифтового хозяйства;
- возмещение расходов по страхованию и освидетельствованию лифтового хозяйства;
- оплата иных дополнительных услуг (охрана придомовой территории, текущий ремонт и тд.) оказываемых Управляющей компанией по решению совета дома и/или Собственников.

4.2. Плата за услуги Управляющей компании в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в **Приложении № 1**.

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании сроком на один год. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт, такой размер определяется ежегодно в соответствии с изменением уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.

4.4. Размер платы за услуги Управляющей компании определен в **Приложении №2** к данному Договору, который устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников жилых и нежилых помещений.

4.5. В случае принятия Собственниками решения о снижении тарифов на содержание жилья часть работ подлежит исключению из **Приложения № 1** по решению Собственников или по выбору управляющей компании в одностороннем порядке по согласованию с собственниками.

4.6. Собственники вносят плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов, представляемых не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

#### 5. Ответственности сторон

5.1. 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.

5.2. Собственник не несет ответственности по обязательствам Управляющей компании.

5.3. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника, в том числе по оплате им обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

### 6. Срок действия и расторжение Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение трех лет.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если ни одна из Сторон за месяц до окончания срока действия не заявит о его расторжении.

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

### 7. Особые условия

7.1. 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.

7.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон и имеют одинаковую юридическую силу.

### 8. Реквизиты сторон

#### ООО УК «Качество жизни»

Юр. адрес: 249034, Калужская область, г. Обнинск, ул. Гагарина, д.20А, офис 301

Факт. адрес: 249007, Калужская область, г. Обнинск, ул. Поленова, д.10

ИНН 4003036147, КПП 400301001

ОГРН 1154025000755

Р/счет 40702810922240000484 в Отделении № 8608

ОАО «Сбербанк России» г. Калуга

К/счет 30101810100000000612

БИК 042908612

Тел. 8/48439/ 7-96-70

e-mail: info@uk-kachestvozhizni.ru

Собственник

Фамилия

*Тимченко*

Директор



Лапин А.В.

*Тимченко*

ООО УК «Качество жизни»

Собственник

*Тимченко*