

г. Нижний Тагил

«28» июля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Тагил» (ИНН 6623109871), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора **Шубенских Светланы Николаевны**, действующей на основании Устава, лицензии № 571 от 16.07.2015 года и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол №1 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Свердловская область, город Нижний Тагил, улица А.З. Смелянского, дом 2 от «28» июля 2016 года), и собственники помещений в МКД по адресу: Свердловская область, город Нижний Тагил, улица А.З. Смелянского, дом 2 (Приложение № 6 к настоящему Договору) именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий Договор о следующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Предметом настоящего договора является осуществление управляющей организацией за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполнение услуг и осуществление иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Нижний Тагил, ул. А.З. Смелянского, дом 2.

1.2. Собственники – лица, владеющие на праве собственности жилыми и нежилыми помещениями, находящимся в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Свердловская область, город Нижний Тагил, улица А.З. Смелянского, дом 2. Собственники несут бремя содержания помещений, находящихся в их собственности, и общего имущества в многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме «Собственников» помещений в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения, находящегося в их собственности.

1.3. Управляющая организация – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.4. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственников.

1.5. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности 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), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и около домового территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение.

1.6. Члены семьи Собственников жилых помещений имеют право пользования данными жилыми помещениями наравне с Собственниками, если иное не установлено соглашением между собственниками и членами их семей. Члены семьи собственников жилых помещений обязаны использовать данные жилые помещения по назначению, обеспечивать их сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.7. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании решения собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.8. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг собственникам и владельцам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Обеспечение предоставления Собственникам коммунальных услуг (тепловодоснабжение, холодное водоснабжение, канализование, вывоз мусора).

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего договора содержится в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора, в соответствии с утвержденным минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. (Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290).

2.4. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении №3, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме либо в результате действия непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией обязательств, указанных в Приложении №3, становится невозможным либо нецелесообразным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя Собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Управляющая организация обязуется:

#### 3.1.1. Приступать к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками и владельцами помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и интересов собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- представлять интересы собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение собственниками и владельцами помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- вести реестр собственников и владельцев, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственникам жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещений по назначению, жизнеобеспечения Собственников и членов их семей а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находятся помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.4. Оказывать собственникам содействие в решении вопросов оформления документов, выписок, справок, связанных с правом собственности собственников на помещения;

3.1.5. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов.

3.1.6. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

#### 3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственников плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. В случае невнесения Собственниками платы в течение 2 (двух) месяцев произвести отключение помещений от подачи водоснабжения, электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. По согласованию с Собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, оставив последних в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. По разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и другие цели.

3.2.5. По согласованию с Общим собранием Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей организации.

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, Свердловской области, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.7. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственниками исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а так же проверку состояния указанных приборов учета.

#### 3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

#### 3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории МО «город Нижний Тагил» Свердловской области норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.5. Созывать и проводить Общие Собрания собственников многоквартирного дома, заранее уведомив об этом

#### 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Плата за помещения и коммунальные услуги для собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в Приложении №2.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными соответствующими государственными и муниципальными органами, а так же поставщиками соответствующих услуг (на момент подписания Договора указаны в Приложение №2). В случае изменения размера платы за коммунальные услуги, расчеты производятся по новым тарифам с момента введения их в действие.

4.4. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п. 4.2., 4.3. настоящего Договора, и обслуживание жилых и нежилых помещений может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.5. Собственники вносят плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников недвижимости либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

#### 5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается 3 (три) месяца для улучшения работы.

5.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

#### 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.2. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания со всеми приложениями к нему, определенными действующим законодательством;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего Договора. Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений

- по соглашению Сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

6.4. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

#### 7. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

7.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника помещения в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;

справки о сумме собранных с Собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;

справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;

справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в т. ч. диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

7.2. Управляющая организация обязана предоставлять Собственнику письменный отчет в срок до 31 марта о выполненных работах по настоящему договору за отчетный период. В отчете указывается:

7.2.1. сумма начисленных платежей;

7.2.2. сумма фактически полученных платежей;

7.2.3. сумма средств, израсходованных на проведение работ по плановому текущему (капитальному) ремонту;

7.2.4. сумма средств, перечисленных поставщикам энергоресурсов (с указанием поставщика, номера договора, суммы платежа);

7.2.5. объем (количество) потребленных пользователем, проживающим в жилом помещении Собственника, энергоресурсов.

7.3. Собственники имеют право требовать дополнительной расшифровки расходов по видам и периодичности выполненных работ.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну.

7.4. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, 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.

7.5. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок. Собственники вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в Администрацию района, а также в уполномоченные органы государственного жилищного надзора и контроля. Предписания, акты, составленные представителями Администрации района с участием представителя Управляющей организации, являются обязательными для исполнения. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суд действия и решения органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

7.6. В случае прекращения у Собственников права собственности на помещение настоящий договор в отношении этих Собственников считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. Новые собственники становятся Стороной настоящего договора путем его подписания.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. Договор заключен сроком на 3 (три) года и действует с 28.07.2016 года.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

8.4. При отсутствии соглашения Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

### Приложение к Договору:

1. Приложение №1 - Список собственников проживающих в помещении на момент заключения договора.
2. Приложение №2 – Структура и стоимость коммунальных и иных платежей за содержание помещения (Тарифы на коммунальные услуги).
3. Приложение №3 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
4. Приложение №4 – Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.
5. Приложение №5 - Требования к качеству коммунальных услуг.
6. Приложение №6 - Сторона договора управления - Собственники МКД ул. А.З.Смелянского, 2.

## 9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### 9.1. Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Тагил»,  
ИНН 6623109871, ОГРН 1156623002667,  
622049, г. Нижний Тагил, ул. Тагилстроевская, дом 19, офис 2  
р/сч 40702810816540021109 в Уральском банке ПАО «Сбербанк», БИК 046577674  
Кор/сч 30107810810000000674  
тел./факс (8435) 96-01-20

Директор \_\_\_\_\_ Шубенских С.Н.  
М.П. \_\_\_\_\_



9.2. Собственники МКД ул. А.З.Смелянского, 2, согласно Приложения №6 к настоящему Договору.