

**ДОГОВОР № 16**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Тула

« 12 » 03 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Подъем Дом» (ООО «УК Подъем Дом»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Лазарева Романа Александровича, действующего на основании лицензии № 071-000400 от 04.12.2020г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной государственной жилищной инспекцией Тульской области, Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тула, улица Мира, д. 35 (далее – «МКД»), именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления МКД (далее – «Договор») на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД (Протокол № 1 от «23» 03 2022 г.) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД (Протокол № 1 от «23» 03 2022г.).

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом РФ, правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее – правила содержания общего имущества), и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее – Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**2. Предмет договора**

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение управления МКД, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление собственниками и лицам, на законных основаниях пользующимся помещением собственника в МКД, коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется за вознаграждение оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД (управленческие услуги), расположенном по адресу: г. Тула, улица Мира, д. 35 осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.3. Состав общего имущества МКД, в отношении которого оказываются услуги и выполняются работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, определен техническим паспортом на жилой дом (кроме наружных инженерных сетей), границы земельного участка, на котором расположен МКД, определены кадастровым паспортом земельного участка. Состав общего имущества МКД, в отношении которого оказываются услуги и выполняются работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, определяется



в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 и Жилищным кодексом РФ.

2.4. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений в МКД.

2.5. Уполномоченными представителями Собственника являются председатель и члены совета МКД.

2.6. Подписанием настоящего Договора Управляющая организация гарантирует наличие у нее необходимых для выполнения своих обязательств по Договору материально-технической базы, ресурсов, работников с соответствующими по видам выполняемых ими работ квалификации, допусками и опытом работы.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290, в соответствии с планом работ на календарный год.

3.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, принимать круглосуточно от Собственников и лиц, на законных основаниях пользующимся помещением собственника в МКД, заявки по телефонам, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.4. Обеспечить Собственника и лиц, на законных основаниях пользующихся помещением собственника в МКД, информацией об Управляющей организации, о телефонах аварийных служб и иных сведениях, предусмотренных действующим законодательством РФ, путем размещения сведений на информационных стендах в помещении Управляющей организации, на сайте Управляющей организации: **pdm-dom.ru** и на информационных табличках, размещенных на подъездах МКД.

3.1.5. Хранить техническую документацию и относящуюся к управлению МКД базы данных.

3.1.6. Осуществлять действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с п. 3.1.2 настоящего Договора, в том числе:

3.1.6.1. Проводить выбор организаций, в том числе специализированных, для выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД и заключать с ними Договоры от имени Собственников, а также контролировать исполнение договорных обязательств указанными организациями, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД самостоятельно,

3.1.6.2. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам.

3.1.6.3. Осуществлять подготовку МКД к сезонной эксплуатации.

3.1.6.4. Согласовывать с Собственником, а в случае его отсутствия с лицами, на законных основаниях пользующимися помещением собственника в МКД, время доступа в помещение посредством письменного уведомления о проведении плановых технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, содержащего следующую информацию: дату и время проведения работ, вид работ, продолжительность их проведения, номер телефона, по которому Собственник или лица, на законных основаниях пользующиеся помещением собственника в МКД, вправе согласовать любую дату и время проведения работ, но не позднее 5



рабочих дней со дня получения уведомления, должность, фамилию, имя, отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.6.5. Ежегодно (1 раз в год) направлять акт выполненных работ по исполнению настоящего договора на подписание председателю Совета многоквартирного дома. В случае не подписания данного акта председателем Совета многоквартирного дома в течение 10 (десяти) дней с момента направления его Управляющей организацией на подпись и не предоставления председателем Совета многоквартирного дома мотивированных возражений на акт, акт выполненных работ (оказанных услуг) считается принятым Собственников в полном объеме без возражений.

3.1.6.6. Принимать от Собственника плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, предусмотренные настоящим Договором. Принимать от нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.

3.1.6.7. Организовать и вести прием Собственника и лиц, на законном основании пользующихся помещением Собственника в МКД, по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать их претензии, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.6.8. При необходимости, направлять Собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД с предложениями об оплате расходов на капитальный ремонт МКД, сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.6.9. В установленные законом сроки информировать Собственника помещения в МКД в письменной форме посредством размещения объявлений в платежных документах на оплату жилищно-коммунальных услуг или размещения информации на досках объявлений многоквартирного дома об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды.

3.1.6.10. Представлять отчет об исполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала года за предыдущий год, в котором Управляющая организация осуществляла управление МКД.

3.1.6.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

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

3.2.1. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы.

3.2.2. В установленном нормативными правовыми актами РФ порядке взыскивать с Собственника задолженность, пени и ущерб, нанесенный несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.3. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещении Собственника, согласовав с ним дату и время таких осмотров.

3.2.4. По своему усмотрению заключать договоры с подрядчиками, в т.ч. со специализированными организациями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в МКД.

3.2.5. Заключать по своему усмотрению договоры с платежными агентами, осуществляющими деятельность при приеме платежей физических лиц, а также банковскими платежными агентами, осуществляющими деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности, на прием и обработку платежей, а также ведение лицевых счетов и расчетов и



перерасчету в связи с временным отсутствием Собственника в помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальную услугу по отоплению.

4.8. Объем и перечень работ, указанным в 3.1.2. настоящего Договора, может быть изменен при наличии письменного согласования между Управляющей организацией и Собственником (в лице Совета дома), в пределах установленной Договором платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.

4.9. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению Сторон.

#### **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

5.3. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

#### **6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора**

6.1. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД составляет в соответствии с требованиями, прописанными в Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт.

6.2. Акт о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составляет в соответствии с требованиями, прописанными в Правилах предоставления коммунальных услуг.

#### **7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникающие из Договора или связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в суде по месту нахождения Истца.

7.2. Обработка персональных данных Собственника помещения в МКД осуществляется с соблюдением принципов и правил, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

#### **8. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора.**

8.1. Настоящий договор заключен на 1 (один) год и вступает в силу с момента его подписания. Управляющая организация обязана приступить к исполнению Договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением Договора управления.

8.2. Если за два месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора управления МКД, такой Договор считается продленным на тот срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в МКД в соответствии с ЖК РФ. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.4. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.4.1. В одностороннем порядке без обращения в суд:

а) в случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о расторжении настоящего Договора и выборе иной Управляющей организации или о выборе иного способа



управления МКД, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до расторжения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и протокола общего собрания собственников помещений в МКД;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позднее, чем за два месяца до предполагаемого срока расторжения Договора, путем уведомления в письменной форме председателя совета МКД;

в) при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях.

8.4.2. По соглашению Сторон.

8.4.3. В судебном порядке.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между собой.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником.
2. Реестр собственников помещений в МКД, подписавших договор управления.
3. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

## 9. Юридические адреса и подписи Сторон

### Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая Компания Подъем Дом»

300012, г. Тула, ул. Академика Обручева, д. 1/6,

офис 21

ОГРН 1207100007730

ИНН 7107136409

КПП 710701001

р/с 40702810566000015476 в Тульском отделении 8604

ПАО СБЕРБАНК

БИК 047003608

к/с 30101810300000000608

тел. 8(906)5357343

### Собственник:

Собственники помещений в многоквартирном

доме, расположенном по адресу: г. Тула,

улица Мира, д.35 согласно реестру

собственников помещений в МКД,

подписавших договор управления

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Р.А. Лазарев



АКТ  
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и  
оборудования между Управляющей организацией и Собственником

Настоящий Акт составлен между ООО «УК Подъем Дом», в лице генерального директора Лазарева Романа Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (ИНН 7107136409; ОГРН 1207100007730, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 071-000400 выдана Государственной жилищной инспекцией Тульской области 04.12.2020г., адрес: 300012, г. Тула, ул. Академика Обручева, д. 1/6, офис 21), с одной стороны и собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г. Тула, улица Мира, д.35, именуемыми в дальнейшем «Собственник», в том, что:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме (тех. паспорте БТИ). Если технический паспорт на момент подписания данного акта отсутствует, то граница ответственности Управляющей организации проходит по:

- Электроснабжению - до первого отключающего устройства;
- Холодного водоснабжения – до первой запорной арматуры, находящейся в квартире и предусмотренной проектом;
- По системе отопления – до первого вентиля (вкл.) радиатора отопления в помещении, при отсутствии вентиля на радиаторе отопления – до проходной радиаторной пробки;
- По системе сточных вод – до первого раструба в помещении.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам, оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и /или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

Собственник:

В соответствии с реестром подписания договора  
управления

Управляющая организация:

Генеральный директор  
ООО «УК Подъем Дом»



Р.А. Лазарев