

Договор № \_\_\_\_\_  
управления многоквартирным домом

д.Верхняя Троица  
« 1 » июля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ КАШИНСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД», юридический адрес: 171640, Тверская область, город Кашин, улица Республиканская, дом 11а.офис 301, ОГРН - 1156952005430, ИНН/КПП – 6910022448/691001001, р/с – 40702810619020000324 в Тверском РФ ОАО «Россельхозбанк», к/с – 3010181060000000795, открытый в Отделении Тверь г.Тверь именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице ген. Директора Кушакова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава предприятия, с одной стороны, и

Собственник гр-н (ка) РФ Сезов Владимир Сергеевич, 08.09.1948 года рождения, паспорт серия 22850 № 201982, выдан /кем/ Кашинское отделение СВВК Тверской области /когда/ 23.01.2001 года,

зарегистрирован (а) по адресу: Тверская обл. Кашинский р-н д. Верхняя Троица ул. Мира д. 1 кв. 25 именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, протокола заочного собрания собственников помещений в многоквартирном доме от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 года.  
1.2. Условия настоящего договора определены в соответствии с действующим законодательством и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. По настоящему договору Управляющая компания обязуется предоставлять Собственнику и иным законным пользователям помещения оказывать услуги и выполнять работы по управлению и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тверская область, д. Верхняя Троица, ул. Мира, д 1, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.  
2.2. Общая характеристика МКД и состав общего имущества определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1 к настоящему Договору.  
2.3. Квартира № \_\_\_\_\_

общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м. принадлежит Собственнику на основании \_\_\_\_\_

- 2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении №2 к настоящему Договору.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗАНА:

- 3.1.1. Качественно и в полном объеме осуществлять исполнение своих обязательств по управлению Многоквартирным домом, согласно условиям настоящего Договора.  
3.1.2. Организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, путем заключения договоров от своего имени с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.  
3.1.3. Предоставлять услуги Собственнику (а также иным законным пользователям помещения) в соответствии с обязательными требованиями по вывозу твердых бытовых отходов.  
3.1.4. Организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Собственника за содержание, текущий ремонт и прочие услуги, организовать подготовку платежных документов.  
3.1.5. Производить проверку технического состояния Общего имущества.  
3.1.6. Вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества дома.  
3.1.7. Обеспечивать хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;  
3.1.8. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, путем заключения договоров с организациями.  
3.1.9. Вести прием и рассмотрение заявлений Собственника. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.  
3.1.10. Организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учета, оформление и хранение соответствующей документации.  
3.1.11. Вести регистрацию и учет граждан, собственников жилого помещения, по месту проживания и месту пребывания в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.12. Управляющая компания обязана ежегодно в течение I квартала текущего года представлять собственникам помещений Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, включающий информацию о выполненных работах и оказанных услугах. Отчет размещается в помещении управляющей организации и/или путем размещения информации на официальном сайте управляющей компании, в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников.

3.1.13. В случае необходимости, информировать Собственников о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений, путем размещения данной информации в местах общего пользования многоквартирного дома, а также путем размещения информации на официальном сайте управляющей компании.

3.1.14. Информация по управляющей компании, её деятельности размещается на сайте Управляющей компании в сети Интернет (адрес сайта <http://кашинжилфонд.рф/>).

3.1.15. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также настоящим Договором.

## **3.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ В ПРАВЕ:**

3.2.1. Требовать внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (или иными законными пользователями помещений) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.3. Самостоятельно выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также заключать договоры с такими организациями от своего имени, но за счет Собственника.

3.2.4. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения в Многоквартирном доме, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в данных помещениях.

3.2.5. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии получения указаний от Собственников помещений за дополнительную плату.

3.2.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.7. Изменять перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также стоимость услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также настоящим Договором.

3.2.9. Управляющая компания в праве предоставлять услуги сторонним организациям (пример: размещения рекламы на платежных документах и т.д.) с целью увеличения доходности для удовлетворения нужд дома.

## **3.3. СОБСТВЕННИК ОБЯЗАН:**

3.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей компании плату за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренные Договором.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.3. В целях исполнения настоящего Договора предоставить Управляющей компании право на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «О персональных данных». Уведомлять Управляющую компанию о смене Собственника в случае приобретения права собственности на Помещение, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме в течении 5-ти рабочих дней с момента регистрации указанной сделки, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом помещении, о сдаче жилого помещения в наем (поднаем).

3.3.4. Предоставить право Управляющей компании в интересах и от имени Собственника заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора с любыми организациями, предприятиями, учреждениями, органами власти РФ и органами местного самоуправления, в том числе право на обмен (прием и передачу) персональными данными Собственника с использованием машинных носителей или по каналам связи, с соблюдением мер, обеспечивающих их защиту от несанкционированного доступа, при условии, что их прием и обработка будет осуществляться лицом, обязанным сохранять профессиональную тайну.

3.3.5. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного Законом порядка.

3.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, обслуживающих многоквартирный дом, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого осмотра и ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ, но не чаще 1 раза в три месяца, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.7. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения требования Управляющей компании об обеспечении доступа в помещение в соответствии с п. 3.2.2. настоящего Договора, согласовать с Управляющей компанией дату и время доступа в помещение.

3.3.8. Собственник обязан информировать Управляющую компанию о возможных способах связи с ним или иными указанными Собственником лицами в целях исполнения Договора, а так же на случай возникновения аварийной

ситуации в его отсутствие. В противном случае при возникновении опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу проживающих граждан представители Управляющей компании вправе, для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ, проникнуть в квартиру либо помещение Собственника без его разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме, и с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

3.3.9. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также настоящим Договором.

#### **3.4. СОБСТВЕННИК ИМЕЕТ ПРАВО:**

3.4.1. Требовать от Управляющей компании надлежащего выполнения работ и услуг по настоящему Договору.

3.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей компании информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору.

3.4.3. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

3.4.4. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей компанией во исполнение п. 3.1.15. настоящего Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей компании, а также по иным вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений, предусмотренным статьей 44 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

3.4.5. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также настоящим Договором.

#### **4. РАЗМЕР И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Плата за жилое помещение для Собственника включает в себя:

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

4.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем наличными денежными средствами в кассу или на расчетный счет Управляющей компании.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещений указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.4. Стоимость работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, услуг и работ по управлению многоквартирным домом может быть изменена соразмерно индексу инфляции, в установленном действующим законодательством порядке.

4.5. Неиспользование Собственником помещений не является основанием невнесения платы.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

5.2. При нарушении сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, потребитель (должник) несёт ответственность в виде уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг.

5.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или имущества других собственников при несоблюдении им своих обязательств, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора.

5.4. Управляющая компания несёт ответственность за ущерб, причиненный имуществу потребителя в многоквартирном доме, возникший в результате её действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Управляющая компания не несет ответственность по строительным недоделкам в Доме. В случае выявления строительных недоделок в доме Управляющая компания создает комиссию из представителей: своего представителя и Собственника для составления акта с указанием причин создавшейся ситуации и ее последствий. При необходимости может быть приглашен представитель специализированной организации для дачи заключения о причинах выявленных строительных недоделок и их последствиях.

#### **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания его сторонами.

6.2. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год. Срок действия настоящего Договора пролонгируется на каждый последующий срок, если ни одна из сторон не уведомила другую о прекращении договора за 30 дней до окончания срока его действия. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

6.3. Место хранения Договора управления многоквартирным домом: ООО «УК КАШИНЖИЛФОНД» Тверская область, город Кашин, ул. Республиканская, д. 11а, офис 301.

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

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

6.6. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам.

#### **7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в порядке согласованном с управляющей организацией;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

#### **8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение условий настоящего Договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. 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.

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

#### **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей компании и организации, с которыми Управляющая компания заключила договоры, покрываются Собственником дополнительно на основании письменного расчета Управляющей компании в течение 10 дней с момента предъявления расчета.

9.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

9.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами.

9.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору в течение срока его действия или в связи с ним, Стороны обязуются решать путем переговоров, а при не достижении согласия – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.5. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

9.7. Настоящий Договор заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами с учетом положений раздела 6 настоящего Договора

Приложениями к Договору:

Приложение №1 – «Общая характеристика МКД и состав общего имущества».

Приложение №2 – «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме».

Приложение №3 – «Размер платы за содержание и ремонт помещений и тарифы (цены) на оплату коммунальных услуг».

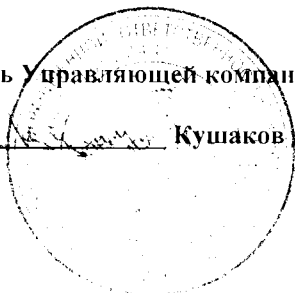
Приложение № 4. Протокол заочного собрания № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

Приложение № 5. Список собственников, подписавших настоящий Договор.

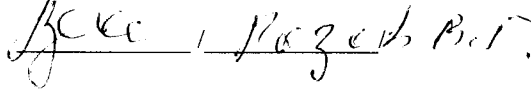
Подписи сторон:

Представитель Управляющей компании

Ген. директор  Кушаков Д.В.



Собственник помещения



## Дополнительное соглашение №1

к договору управления многоквартирным домом № от

г. Кашин

2015г.

Настоящее соглашение заключено между ООО «УК КАШИНЖИЛФОНД», в лице генерального директора Кушакова Д.В., действующему на основании Устава (в дальнейшем именуемые Управляющая компания), с одной стороны и Администрация Верхнетроицкого сельского поселения, в лице Главы Администрации Куделько Н.И., действующего на основании Устава (в дальнейшем именуемые Администрация), с другой стороны.

### Предмет договора

1. Предмет договора:

1.1 Возложить обязанности по уборке придомовой территории на Администрацию

2.1 Возложить обязанности по вывозу ТБО на Администрацию

### Права и обязанности сторон

2. Управляющая компания обязана:

2.1 Не взимать плату за уборку придомовой территории

2.2 Не взимать плату за вывоз ТБО

3. Управляющая компания оставляет за собой право проверки качества предоставления услуг, указанных в п. 1.1 и 1.2

4. Администрация обязуется:

4.1 Администрация обязуется выполнять работы, указанные в п.1.1 и 1.2 настоящего соглашения

4.2 Администрация выполняет работы при помощи собственной техники и инструментов и за свой счет.

4.3 Администрация гарантирует качественное и своевременное предоставление услуг

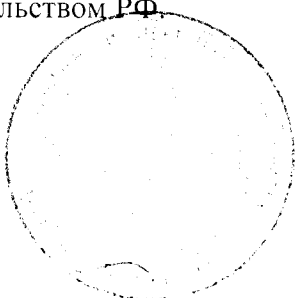
5. Администрация в праве прибегнуть к помощи Управляющей компании на возмездной основе, при невозможности выполнить работу самостоятельно.

### Особые условия

6. Любая договоренность между Управляющей компанией и Администрацией, влекущая за собой новые условия, которые не вытекают из настоящего соглашения, должна быть письменно подтверждена.

7. Спорные вопросы, возникшие в ходе исполнения настоящего соглашения, разрешаются путем переговоров между сторонами, в случае не достижения договоренности в соответствии с законодательством РФ.

### Подписи сторон



Кушаков Д.В.

Куделько Н.И.