ДОГОВОР № ___
управления многоквартирным домом

г. Нижний Тагил «07» февраля 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью **«Домоуправление»,** именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице помощника руководителя Гавриловой Е.П., действующей на основании доверенности от 01.01.2021г. , с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «Юпитер-НТ»», именуемое в дальнейшем «Владелец», в лице директора Перезолова С.В., действующего на основании устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным, по адресу: Свердловская область, город Нижний Тагил, **Черноисточинское шоссе, 26, корпус 4** о нижеследующем:

1.Общие положения

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

1.2.При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, и иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1.По настоящему Договору «Исполнитель» по заданию «Владельца» обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг «Владельцу» и пользующимся его Помещением в многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.
2.2.Объектом технического обслуживания является жилое помещение, расположенное по адресу: город Нижний Тагил, **Черноисточинское шоссе, 26, корпус 4, №№3,5,7,8,10, 12,13,15,17,18,19,20,22,23,24,25,28,28,29,30,32,33,34,35,37,38,39,40,** занимаемые «Владельцем» на основании права собственности, далее «Помещение»),
В состав обслуживаемого имущества включаются:
а) Помещения общей площадью 1983,5 кв. м.;
б) Общее имущество многоквартирного дома (Приложение 1);

3. Права и обязанности Сторон

3.1. «Исполнитель» обязан:
3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с момента заключения договора и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой и в интересах «Владельца».
3.1.2.Обеспечить предоставление «Владельцу» коммунальных услуг, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества.
3.1.3.С целью предоставления «Владельцу» коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени и за счет «Владельца» договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.
3.1.4.Производить начисления платежей, осуществляемых «Владельцем» в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее 5-го числа следующего за расчетным месяца.

3.1.5.Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).
3.1.6.Организовывать учет, содержания, текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.
3.1.7.Осуществлять планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.
3.1.8.Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему договору.
3.1.9.Производить работы по текущему ремонту общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 1 к настоящему договору.
3.1.10.Вносить предложения «Владельцу» по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.
3.1.12.Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.
3.1.13.Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.
3.2. «Исполнитель» вправе:
3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.
3.2.2. В случае несоответствия данных, предоставленных «Владельцем», проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.
3.2.3.Принимать меры по взысканию задолженности «Владельца» по оплате за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, коммунальные и прочие услуги.
3.2.4.В случае не внесения «Владельцем» платы за коммунальные услуги в течение 2-х месяцев и более произвести отключение помещения от подачи электро- и теплоэнергии, в порядке, установленном действующим законодательством, а так же имеет право взыскать с «Владельца» задолженность по настоящему Договору и (или) причиненный ущерб.
3.2.5.Осуществлять контроль качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотра помещения собственника.
3.2.6.Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещения (ий) принадлежащего (их) «Владельцу», общего имущества, а также об использовании его «Владельцем» не по назначению.
3.2.7.Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором, но предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию и предоставлению коммунальных услуг.
3.3.«Владелец» обязан:
3.3.1.Ежемесячно, своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги, и работу консьержа.

3.3.2.Соблюдать следующие требования:
а)не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с «Исполнителем»;
б)не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
в)не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической

сети, дополнительные секции приборов отопления;
г)не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
д)не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
е)не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
ж)не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.
3.3.3.Предоставлять «Исполнителю» в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом Помещении и о наличии у постоянно проживающих жилом Помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом Помещении потребляющих устройств газо-, водо- и электроснабжения и других данных, необходимых для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.
3.3.4.Обеспечить, в течение 3 дней с момента обращения, доступ представителей «Исполнителя» в принадлежащее ему Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Исполнителем» время, а работников аварийных служб в любое время суток.
3.3.5.Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, запасных выходов.
3.3.6.Немедленно сообщать «Исполнителю» о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
3.3.7.Согласовывать с «Исполнителем» установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета электроэнергии, отопления.
3.3.8.Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.
3.4.«Владелец» имеет право:
3.4.1.Пользоваться и распоряжаться помещением и общим имуществом в многоквартирном доме, в соответствии с его назначением и пределами его использования.
3.4.2.Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения в многоквартирном доме, установку дополнительного оборудования в установленном настоящим Договором порядке.
3.4.3.Осуществлять контроль за выполнением «Исполнителем» 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 «Исполнителем», связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
-знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.
3.4.4.Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с настоящим Договором в случае оказания услуг и выполнения работ по

управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
3.4.5.Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность предоставления коммунальных услуг гражданам.
3.4.6.Требовать от «Исполнителя» возмещения убытков путем перерасчета платежей, произведенных по настоящему Договору, вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения «Исполнителем» своих обязанностей по настоящему Договору, в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством.

4. Ответственность сторон

4.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
4.2.В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, «Исполнитель» обязан уплатить «Владельцу» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или не качественно предоставленных соответствующих услуг за каждый день нарушения.
4.3.В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с «Владельца» взимаются пени в размере установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.
4.4.В случае несанкционированного подключения «Владельца» или пользующимися его Помещением(ями) в многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета) «Владелец» обязан уплатить «Исполнителю» штраф в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.
4.5.«Владелец» обязан уплатить «Исполнителю» штраф в размере 20 (двадцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:
а)потребления коммунальных услуг с нарушением установленного договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны «Владельца» или пользующимися его Помещением(ями) в многоквартирном доме лицами, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;
б)несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителя, за который отвечает «Владелец»;
в)при иных действиях «Владельца» или пользующихся его Помещением(ями) в многоквартирном доме лицами, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей.

5. Платежи по договору

5.1.Оплата «Владельцем» услуг по настоящему «Договору» включает в себя:
1)плату за содержание и ремонт жилого помещения, (услуги и работы по обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле);

2)плату за коммунальные услуги, (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), которые обязан оплачивать «Владелец» помещения «Исполнителю» в период действия Договора, согласно Приложения №3.
5.2.Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке администрацией города Нижнего Тагила. Тарифы за услуги не могут быть меньше, тарифов утвержденных органами местного самоуправления и могут быть изменены управляющей компанией на основании постановлений органов местного самоуправления в пределах изменений указанных в соответствующих нормативно-правовых актах.
Тариф за уборку мест общего пользования за 1кв.м.-2,50 рублей, с жилого помещения (уборка 3 раза в неделю). Цена за услуги по содержанию и текущему ремонту и по тарифу уборка мест общего пользования, может быть проиндексирована в соответствии с уровнем инфляции, но не чаще одного раза в год. Все работы выполняются по мере поступления денежных средств от собственников дома.
5.3. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.
5.4.Срок внесения платежей «Владельцем» – до 15 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых «Владельцу» «Исполнителем» не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным.
5.5.Не использование «Владельцем» и иными лицами Помещения не является основанием не внесения 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.
5.6.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.
5.7.В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги «Исполнитель» применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.
5.8.Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет «Владельца» на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учетом предложений «Исполнителя» 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.
5.9.Перерасчет платы по Договору производится «Исполнителем» по письменному заявлению «Владельца».

6. Дополнительные условия

6.1.По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
6.2.Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.3.Все изменения Договора оформляются дополнительным соглашением, подписываются сторонами в соответствии с действующим законодательством.
6.4.Все разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров на условиях взаимной заинтересованности и уважения.
6.5.В случае невозможности урегулирования разногласий в процессе переговоров они подлежат разрешению суде.
6.6.Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независящих от Сторон обстоятельств.
6.7.Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.
6.8. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

7. Срок действия Договора

7.1.Настоящий Договор действует с даты заключения договора на срок пять лет.
7.2.Если за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не потребует его прекращения, Договор признается продлённым на прежних условиях и на тот же срок. Дальнейшее продление осуществляется в том же порядке.
7.3.В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации «Исполнитель» вправе потребовать от «Владельца» возмещения расходов, понесенных «Исполнителем» в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на «Исполнителе». При этом обязательства «Владельца» по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения «Владельцем» указанных расходов;

8. Реквизиты сторон

8.1. «Исполнитель»:
ООО «Домоуправление»
622049 Свердловская область г. Нижний Тагил ул. Дружинина 47 оф.102
Уральский банк ПАО «СБЕРБАНК» г. Екатеринбург
БИК 046577674
Р/С 40702810016540046188 //
Кор. Счет 30101810500000000674
ИНН 6623017050 // КПП 662301001
Тел./факс: (3435)44-94-30, 44-92-52

_____/Е.П. Гаврилова/

8.2. «Владелец»:
_____/ Парфенов С.В.

Приложение № 1
к договору управления МКД

Перечень общего имущества в многоквартирном доме
г. Нижний Тагил, Черноисточинское шоссе, 26, корпус 4

№№	Наименование, технические характеристики
1	Межквартирные лестничные площадки
2	Лестницы (подъездные и приподъездные)
3	Лифтовая шахта
4	Лифтовая кабина
5	Коридоры (внутриподъездные)
6	Технический этаж
7	Подвал
8	Помещение для работников охраны дома
9	Крыша
10	Электрическая проводка
11	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома
12	Санитарно-техническое оборудование
13	Тепловой пункт
14	Земельный участок
	Инженерное оборудование
	Системы теплоснабжения
15	Трубопроводы;
16	Отопительные приборы;
17	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)
18	Запорная арматура, задвижки, вентили.
	Системы холодного водоснабжения
19	Водопроводные трубы
20	Запорная арматура, задвижки, вентили
21	Приборы КИП
	Системы водоотведения (канализации)
22	Канализационные трубы
	Системы электроснабжения
23	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;
24	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;
25	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии
26	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, в подвалах, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях
27	Силовые и осветительные установки, тепловых пунктов и других помещений;
28	Электрические установки систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирского лифта, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.

Владелец _____ Исполнитель _____

Приложение №2
к договору управления МКД

Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (на общем имуществе многоквартирного дома).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (на общем имуществе многоквартирного дома).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт, мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования многоквартирного дома).
4. Прочистка канализационного лежака.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
7. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
8. То же вентиляция.
9. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
10. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
11. Удаление с крыш снега и наледей.
12. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
13. Уборка и очистка придомовой территории.
14. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
15. Мытье лестничных клеток (окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д.).
16. Сбор мусора на контейнерных площадках и его вывоз.

Работы, выполняемые для поддержания чистоты и порядка в подъездных помещениях жилых зданий.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Консервация центрального отопления.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

1. Замена разбитых стекол окон в местах общего пользования.
2. Утепление чердачных перекрытий.
3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
5. Проверка исправности слуховых окон.
6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
7. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
9. Ремонт и укрепление входных дверей.

Владелец _____ Исполнитель _____

Приложение № 3
к договору управления МКД

**Перечень коммунальных услуг, оказываемых Исполнителем,
и определение размера платы за коммунальные услуги**

1.По настоящему договору Исполнитель обеспечивает Владельцу предоставление следующих коммунальных услуг:

1.1. Холодное водоснабжение
1.2. Водоотведение
1.3.Электроснабжение
1.4.Горячее водоснабжение
1.5.Отопление

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

3. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

ВЛАДЕЛЕЦ _____ **ИСПОЛНИТЕЛЬ** _____