

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**  
**по адресу :г. Рыбинск, ул. Рапова д. 6 А**

г. Рыбинск

01.10. 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Единство», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» в лице директора Паршонковой Марины Анатольевны, действующего на основании Устава Лицензии №076-000190 от 2 февраля 2018года, с одной стороны, и Собственники помещений (жилых и нежилых) многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники») в лице председателя (уполномоченного общим собранием собственников) от 05.09 2019г. Лубичевой Анастасии Валерьевны заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом по адресу: Ярославская область, город Рыбинск ул. Рапова д. 6 А, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:  
Договор заключен на основании решения общего собрания собственников (членов ЖСК) (протокол № 1 от 05.09 2019г. в соответствии со ст.162 Жилищного кодекса РФ).

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Управляющая компания по заданию Собственников жилых /нежилых помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 4,7) в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 3), Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам (далее по тексту – Собственники), в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, подписывать от имени Собственников помещения договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования.

**2. Порядок изменения перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен только по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников.

**3. Права и обязанности сторон**

3.1. В рамках исполнения условий настоящего договора управляющая компания обязана:

3.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги указанные в пункте 1.1 настоящего договора. Выполнять работы и оказывать услуги Управляющая компания вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров с обслуживающими компаниями.

3.1.2. Осуществлять начисление платы в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

3.1.3. Осуществлять начисление к выплате субсидий и льгот по оплате услуг за содержание, текущий ремонт, прочие услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.4. Устанавливать факты причинения вреда общему имуществу Собственников с обязательным составлением актов (фиксацией количества, объема повреждений).

Указанные акты составляются в течение 10 дней с даты причинения вреда.

3.1.5. Проверять техническое состояние состава общего имущества, определенного в Приложении № 1.

Техническое обслуживание общего имущества осуществляется в соответствии с правилами и порядком установленными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

3.1.6. Организовывать аварийно – диспетчерское обслуживание самостоятельно.

3.1.7. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества по запросу Собственников.

3.1.8. Принять и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, а так же вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.9. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме, переданных Собственниками.

3.1.10. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников, в рамках исполнения обязательств по настоящему договору, в течение 30 дней со дня получения письменного заявления от Собственника либо в сроки, установленные законом, а также письменно информировать его о решении принятому по заявленному вопросу.

3.1.11. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.12. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников, принятыми в пределах его компетенции.

3.1.13. Подписать от имени Собственников помещения договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования.

3.1.14. Представлять годовой отчет о выполнении предмета настоящего договора не позднее 31 марта года следующего за отчетным по форме, определенной в Приложении № 5 путем размещения его на официальном сайте Управляющей компании в сети Интернет, на информационных досках в многоквартирном доме или на общем собрании Собственников.

3.1.15. Информировать Собственников о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения ремонтных работ за десять суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений на досках объявлений дома либо указания в счетах-квитанциях.

3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов..

3.1.17. Предоставить потребителю следующую информацию об Управляющей компании:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью "УК" «Единство».

Место нахождения: 152931, Россия, Ярославская область, город Рыбинск, ул. Плеханова, дом 41, офис 1.

Постоянно действующий исполнительный орган (генеральный директор) расположен: 152931, Россия, Ярославская область, город Рыбинск, ул. Плеханова, дом 41, офис 1.

Сведения о государственной регистрации: ИНН7610126374, КПП761001001.

Свидетельство: ОГРН 118726000637

Банковские реквизиты: расчетный счет №40702810977030013827 Северный банк  
Сбербанка России г. Ярославль Корреспондентский счет №3010181050000000670 БИК 047888670.

Режим работы:

понедельник – четверг: с 08 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин., перерыв на обед с 12 час. 00 мин. до 13 час. 00 мин.

пятница: с 08 час. 00 мин. до 16 час. 00 мин., перерыв на обед с 12 час. 00 мин. до 13 час. 00 мин.

Директор: Паршонкова Марина Анатольевна.

Адрес сайта в сети Интернет: uk-edinstvo.ru

E-mail: [ukedinstvo2018@mail.ru](mailto:ukedinstvo2018@mail.ru)

Телефоны: приемная 8(4855) 20-55-60, Аварийная служба: +79611544637

3.1.18. Во исполнение требований законодательства РФ об энергосбережении и энергетической эффективности, в том числе требований Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 « Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Управляющая компания обязуется:

3.1.18.1. Принимать участие в приемке коллективных (общедомовых) и индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующую акта м фиксацией начальных показаний приборов внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.18.2. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников на ежегодном общем собрании Собственники предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможны проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетически ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.19. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате услуг, предусмотренных настоящим договором, в том числе, направлять предупреждения уведомления размещать информацию на досках объявлений.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Принимать участие в общих собраниях Собственников, а так же инициировать проведение таковых, в пределах предусмотренной жилищным законодательством.

3.2.2. Информировать правоохранительные и надзорные органы о нарушениях норм действующего законодательства порядке пользования помещениями, содержания общего имущества, соблюдении общественного порядка, допускаемых в доме.

3.2.3. Требовать внесение платы с Собственников (наимателей, арендаторов) за потребленные жилищные услуги, также в порядке установленном действующим законодательством уплаты пеней.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое ими жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей компании (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния.

оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. В заранее согласованное с Собственниками время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку снятия Собственниками показаний индивидуальных приборов учета их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.6. Осуществлять иные права по управлению и содержанию составом общего имущества в многоквартирном доме предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативно-правовыми и нормативными актами и настоящим договором.

3.2.7. Производить обработку персональных данных Собственников и лиц совместно с ними проживающих с целью исполнения обязанностей, установленных пунктами 3.1.3, 3.1.4. настоящего договора.

Подписание настоящего договора является официальным согласием Собственника на передачу его персональных данных для обработки третьим лицам, в случае привлечения Управляющей компанией третьих лиц для исполнения обязанностей установленных Пунктами 3.1.3, 3.1.4. настоящего договора.

3.2.8. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения обязательств по настоящему договору.

3.2.9. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату

3.2.10. Закрывать договоры аренды общего имущества при наличии решения общего собрания собственников, последующим использованием денежных средств на цели, установленные Собственниками решением общего собрания собственников о заключении договора аренды.

3.2.11. Устанавливать количество фактически проживающих лиц в помещениях с составлением соответствующих актов. При выявлении лиц, незарегистрированных в жилом помещении, но постоянно проживающих в нем (более 30 дней) Управляющая компания производит начисление платы за свои услуги исходя из фактического количества проживающих лиц начиная с даты составления акта.

3.2.12. Информировать Собственников многоквартирного дома о необходимости текущего и капитального ремонта общего имущества данного дома.

3.3. Собственники (наниматели, арендаторы) обязуются:

3.3.1. Вносит плату за услуги, предусмотренные настоящим договором в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши.

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к составу общего имущества, указанному в Приложении № 2.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в мкд.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми другими приборами. Не хранить в принадлежащем помещении и в местах общего пользования вещества и предметы загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные.

3.3.8. Переустройство или перепланировку производить в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

3.3.9. Не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств, не согласованного Управляющей компанией подключения к распределительным этажным электрическим щиткам.

3.3.10. При временном или длительном отсутствии Собственников предоставлять Управляющей Компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ.

3.3.11. Допускать в согласованные сроки в помещение представителей Управляющей компании, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.12. Обеспечить беспрепятственный доступ к составу общего имущества, находящемуся внутри жилого (нежилого) помещения своими силами и за свой счет либо к общему имуществу, доступ к которому возможен только через жилое (нежилое) помещение.

3.3.13. Уведомлять Управляющую организацию:

- о изменении числа проживающих в течении пяти дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц вселившихся в жилые помещения в качестве временных проживающих граждан;
- об изменении в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;
- о передачи (сдачи) в наем (поднаем) жилого помещения;
- об изменении технических характеристиках квартир, установки приборов учета на предоставляемые жилищно коммунальные услуги;
- о смене Собственника жилого/не жилого помещения в многоквартирном доме.

3.3.14. Не производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу без согласования Управляющей компанией.

3.3.15. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению.

3.3.16. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.3.17. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирах) или без индивидуальных приборов учета, не вносить изменения в внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию в многоквартирный дом и технический паспорт жилого(нежилого) помещения.

3.2.18. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно – гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.3.19. Не производить без письменного разрешения Управляющей компании:

- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования бытовых машин, которые потребитель в отдельно взятом жилом(нежилом) помещении может использовать для удовлетворения бытовых нужд зависит от года постройки и введения эксплуатацию многоквартирных домов составляет:

Для домов построенных и введенных в эксплуатацию до 1964-1,5 кВт.

Для домов построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1964 до 1989 год: с плитой на природном газе-4,5кВт; электроплитой-7кВт;

4.6. Собственники обязаны оплатить оказанные им услуги согласно платежному документу от Управляющей компании не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Размер платы, не может превышать размер платы, установленный органом местного самоуправления.

### 5. Ответственность сторон

Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

### 6. Срок действия и расторжения настоящего договора.

6.1. Настоящий Договор действует с «01» октября 2019 года, заключен сроком на 3 года.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 1 месяц до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

а) по соглашению сторон;

б) на основании решения суда;

в) Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом;

г) при ликвидации одной из сторон как юридического лица либо ограничения в установленном законодательном порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору.

д) по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4. Настоящий договор хранится у Управляющей компании. Собственники вправе получить копию настоящего договора в течение 10 рабочих дней со дня подачи заявления. В случае избрания на общем собрании уполномоченного собственников, копия настоящего договора хранится у данного лица.

6.5. В случае, если какие-либо пункты настоящего договора будут признаны недействительными, и не подлежащими исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности, применимости остальных пунктов договора.

6.6. В случае прекращения у лица права собственности на помещение настоящий договор в отношении данного лица считается расторгнутым. Новый собственник становится стороной настоящего договора с момента государственной регистрации права собственности на помещение.

### 7. Прочие условия

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Споры с юридическим лицам передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Ярославской области.

7.3. Приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

7.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение №1 Состав общего имущества.

Приложение № 2 Границы эксплуатационной ответственности.

Приложение № 3 Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества.

Приложение № 4 Перечень работ по текущему ремонту.

Приложение № 5 Примерная форма отчета управляющей организации.

Приложение № 6 Расчет платы по договору на дату заключения.

Приложение № 7 Перечень услуг по управлению МКД

### 8. Реквизиты и адреса сторон

Общество с ограниченной ответственностью  
152931, г. Рыбинск Ярославской обл.

Председатель МКД

Лубичева А.В.

г. Рыбинск Ярославской области  
ул. Рапова, д. 6 А кв. 28

ул. Плеханова, д.41, офис 1  
тел./факс (4855) 20-55-60  
ИНН/КПП 7610126374/761001001  
ОГРН 1187627000637

Северный банк Сбербанка

России г.Ярославль

БИК 047888670

к/с 30101810500000000670

р/с 40702810977030013827

ukedinstvo2018@mail.ru

Директор ООО «УК« Единство»»

Паршонкова М.А.

МП