

ДОГОВОР 1/12-15  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ  
(между управляющей организацией и товариществом собственников жилья)

г. Обнинск

«01» декабря 2015 г.

Товарищество собственников жилья «Наш дом», созданное в многоквартирном доме, по адресу: ул. Гагарина, д. 5, г. Обнинск (далее - МКД), именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя ТСЖ Иншаковой Людмилы Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Региональная Управляющая Компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Ефимовой Инги Олеговны, действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников МКД (Протокол № 14 от «23» ноября 2015 г.) дома №5 по ул. Гагарина.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и владельцев помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Калужской области.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - управление многоквартирным домом с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей, нанимателям и членам их семей, арендаторам, и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация с 01.12.2015 г. оказывает услуги по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных и иных услуг на основе договоров между управляющей организацией и собственниками.

Управление спецсчетом и решение вопросов капитального ремонта МКД осуществляет ТСЖ «Наш дом», который является владельцем спецсчета.

Стоимость содержания и ремонта общего имущества дома на момент передачи определяется утвержденной ранее сметой расходов ТСЖ.

Управляющая организация в пределах сметы оплачивает расходы ТСЖ по содержанию спецсчета, зарплаты бухгалтера и председателя ТСЖ (**приложение №1** к данному договору), путем перечисления на расчетный счет ТСЖ.

2.3. ТСЖ «Наш дом» передает ООО «Региональная управляющая компания» по отдельным актам необходимые финансовые, хозяйственные материалы, Акты и другие документы, а также имеющиеся расходные материалы и оборудование для хозяйственных нужд.

### 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 Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, и иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, в этом доме:

- Интернет;
- телерадиовещания;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- щлагбаума;
- других услуг.

3.1.5. Информировать ТСЖ и/или Собственников о заключении договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика (или ТСЖ), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию ТСЖ и/или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.7. Представлять ТСЖ и/или собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта.

3.1.8. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСЖ и/или Собственникам без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.9. Предоставлять ТСЖ, Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.10. Информировать ТСЖ, Собственников, арендаторов и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг или качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации.

3.1.11. Снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета и заносить полученные показания в журнал учета, предоставлять потребителю по его требованию сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.12. Информировать ТСЖ, Собственников, арендаторов и нанимателей об изменении размера платы за помещение пропорционально их доле в праве на общее имущество в МКД, коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение.

3.1.13. Не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений. Принимать участие в приемке и осуществлять ввод в эксплуатацию такого прибора учета с составлением акта и фиксацией начальных показаний приборов, вносить соответствующую

информацию в техническую документацию дома.

3.1.14. Предоставлять ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.15. На основании заявки ТСЖ, Собственника, нанимателя и/или арендатора направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или его помещению.

3.1.16. Представлять интересы Собственника, нанимателя и/или арендатора в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.17. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, от использования общего имущества Собственников либо его части вносимые на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на работы по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.18. Доводить до сведения ТСЖ предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

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

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственников внесения платы в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными ТСЖ и/или Собственниками проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить предложения для ТСЖ по установлению на предстоящий год: размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, перечней работ и услуг.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

### **3.3. ТСЖ обязано:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности (пользовании) ТСЖ, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ,

принятому в соответствии с законодательством.

3.3.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.4. Доводить до Собственников отчет Управляющей организации.

3.3.5. Осуществлять организацию общих собраний Собственников помещений по вопросам использования общего имущества (п. 3.1.33 настоящего договора).

3.3.6. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ или заключенных с ТСЖ договоров.

#### **3.4. ТСЖ вправе**

3.4.1. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг по капитальному ремонту общего имущества дома.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.2. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору ТСЖ вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

### **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.

### **5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем ТСЖ и Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- органы управления ТСЖ приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий Договоров между ней и собственниками.

в) в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

5.2. По соглашению сторон или по инициативе одной из сторон Договор может быть изменен или расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

5.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон

считается расторгнутым через 30 дней с момента направления другой стороне письменного уведомления.

5.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, она одновременно с уведомлением ТСЖ и Собственников должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

5.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСЖ и Собственниками.

5.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

5.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

5.8. В случаях предусмотренных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.

5.9. Управляющая организация за 30 дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

#### 6 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключен на 2 года и вступает в действие с "01" декабря 2015 г.

6.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

6.3. При отсутствии решения органов управления ТСЖ либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников и (или) членом ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления МКД или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

#### 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

#### РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Товарищество собственников жилья

Управляющая организация

ТСЖ «Наш дом»  
г. Обнинск, ул. Гагарина, д.5, оф. 2

ООО «Региональная управляющая компания»

Председатель

Директор

(Л.В. Иншакова)

(И.О. Ефимова)



Приложение №1

Статьи расходов на содержание ТСЖ

п/п	Наименование статьи	Сумма без начислений	Фонд зарплаты с начислениями	Всего:
1	Зарботная плата Председателя	4 000	5200	5200
2	Зарботная плата бухгалтера с начислениями	9 000	11 700	11 700
3	Содержание банковского счета	900		900

Итого: 17 800



Председатель ТСЖ «Наш дом»

Директор

ООО «Региональная управляющая компания»

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Л.В. Иншакова

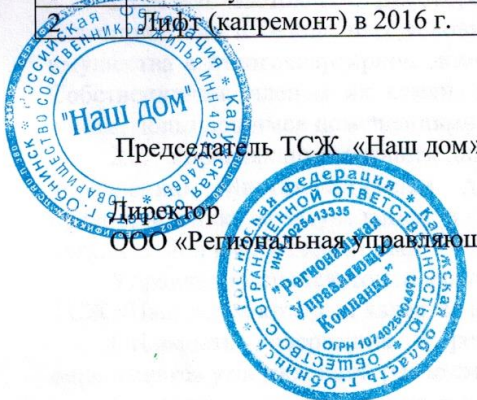
И.О. Ефимова

Приложение №2

Перечень работ по ремонту оплачиваемых из средств ТСЖ для передачи объектов оборудования Управляющей организации

п/п	Наименование объекта	Стоимость работ	Всего:
1	Шлагбаум	42 000	42 000
2	Лифт (капремонт) в 2016 г.	1 850 000	1 850 000

Итого: 1 892 000 руб.



Председатель ТСЖ «Наш дом»

Директор

ООО «Региональная управляющая компания»

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Л.В. Иншакова

И.О. Ефимова



УТВЕРЖДАЮ:  
ДИРЕКТОР ООО «Региональная УК»

И.О. Ефимова

«\_\_» декабря 20 15г.

## Структура расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома Гагарина 5

1. Эксплуатация и ремонт внутридомового оборудования.
2. Осмотры технического состояния объекта с последующими устранением выявленных нарушений.
3. Аварийное обслуживание.
4. Уборка и санитарная очистка мест общего пользования (подвал, чердак, кровля и т. д.).
5. Уборка дворовой территории.
6. Высадка цветов, кустарников, саженцев во дворе и уход за ними.
7. Косметический ремонт и уход за детскими дворовыми площадками, хозяйственными площадками, дворовыми местами для отдыха взрослых (лавочки, беседки и прочие малые формы).

### Расчет

стоимости содержания и ремонта общего имущества жилого помещения

№ п/п	Статьи расходов	Плата за 1 кв.м. в месяц
1.1	Содержание придомовой территории и благоустройство (покос газона, механизир-я и ручная уборка снега, зеленые насаждения) (*)	2.35
1.2	Содержание мест общего пользования (*)	1.85
1.3	Дератизация	0.11
1.4	Сантехническое техобслуживание инженерного общедомового оборудования (водопроводных, канализационных, теплофикационных сетей) (*)	3.16
1.5	Содержание расчетного центра (паспортистка, бухгалтеры, управление, налоги)	4.77
1.7	Освещение мест общего пользования(обслуживание ВРУ, электроснабжение дома) (*)	1.73
1.8	Содержание и ремонт жилья всего:	13.97
1.9	Содержание спецсчета и ТСЖ	2.40
2.1	Обслуживание лифтов, включая техническое обслуживание(страховка и ежегодное освидетельствование)	2.51
2.2	Вывоз мусора	1.86
2.3	Текущий ремонт	1.85

(\*) затраты на зарплату, налоги, материалы инвентарь, спецодежда.



Согласовано  
Председатель ТСЖ «Наш дом»

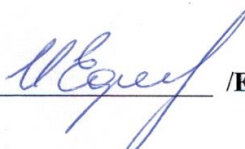
Л.В. Иншакова

**Приложение № 4**  
к договору управления многоквартирным домом  
от «01» декабря 2015г. № УК- 05 Г

**Стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту жилого помещения и коммунальные услуги многоквартирного дома по адресу: улица Гагарина д. 5**

№ п/п	Виды платежа	Стоимость
1	2	3
1	Содержание жилья	13.97(за 1 м <sup>2</sup> )
2	Текущий ремонт	1.85 (за 1 м <sup>2</sup> )
3	Вывоз мусора	1.86 (за 1 м <sup>2</sup> )
4	Лифт	2.51 (за 1 м <sup>2</sup> )
<b>Коммунальные услуги</b>		
1	Отопление	1469.10 (руб./Гкал)
2	Вода горячая	93.32 (за 1 м <sup>3</sup> )
3	Вода холодная	16,93 (за 1 м <sup>3</sup> )
4	Водоотведение	15,29 (за 1 м <sup>3</sup> )
5	Электроэнергия	2.76(кВт/ч)
<b>Дополнительные услуги</b>		
1	<u>Содержание спецсчета и ТСЖ</u>	2.40(за 1 м <sup>3</sup> )

**Управляющая организация:**

Директор ООО «Региональная Управляющая Компания»  /Ефимова Инга Олеговна/

МП

