


**ДОГОВОР № 4-1-2**  
**управления многоквартирным домом**

пос. Пироговский М.О.

«22» декабря 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания № 1 «ТЕХКОМСЕРВИС – Пирогово», в лице директора Волостных Аллы Михайловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны,

и

  
являющийся(-ая)ся собственником Помещения по адресу: Московская область, Мытищинский район, пос. Пироговский, ул. Тимирязева, дом 4, корп. 1, кв. 2 (далее по тексту – Помещение), именуемый в дальнейшем «Домовладелец», с другой стороны,  
вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Цель Договора

Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного Протоколом от 21 ноября 2014 г., в целях обеспечения управления многоквартирным домом, в котором Домовладелец имеет Помещение, обеспечения надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, контроля качества получения Домовладельцем коммунальных и прочих услуг.

### 2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор заключается на предмет передачи Домовладельцем части прав по управлению многоквартирным домом **Управляющей компании**.

2.2. К объектам общего пользования (общему имуществу домовладельцев) в многоквартирном доме в отношении которого **Управляющей компанией** оказываются услуги по настоящему Договору относятся: принадлежащие на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности).

2.3. Общая площадь помещений многоквартирного дома, принадлежащих домовладельцам и не относящихся к общему имуществу, без учета летних помещений (балконов и лоджий) 12476,40 кв.м.

Общая площадь Помещения, находящегося во владении у Домовладельца, без учета летних помещений (балконов и лоджий) 12445,9 кв.м.

Доля участия Домовладельца в расходах по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, по управлению и другим расходам, следующих из функций по управлению, пропорциональна общей площади (без учета летних помещений) Помещения, находящегося во владении у Домовладельца, по отношению к общей площади (без учета летних помещений) помещений многоквартирного дома, принадлежащих домовладельцам и не относящихся к общему имуществу.

2.4. **Управляющая компания**, действуя от своего имени, по поручению и за счет средств Домовладельца, заключает договоры, в т.ч. агентские, со специализированными предприятиями и подрядными организациями, с ресурсоснабжающими организациями на предоставление Домовладельцу услуг: теплоснабжение; водоснабжение и водоотведение; электроснабжение мест общего пользования; вывоз и захоронение бытового мусора; обслуживание домофона; охрана мест общего пользования, обслуживание лифтового хозяйства.

**Управляющая компания и Домовладелец**, договорились о том, что в целях обеспечения прозрачности расчетов за предоставленные услуги, Домовладелец направляет платежи Управляющей компании и организациям – поставщикам услуг за предоставленные услуги на основании выставленного ему единого платежного документа с указанием наименования каждого конкретного получателя платежа (поставщика услуг), объема поставленных ресурсов (оказанных услуг), тарифа и суммы оплаты каждому конкретному поставщику.

Форма единого платежного документа утверждена региональным органом государственной власти субъекта федерации.

Управляющая компания самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц, за вознаграждение, оказывает Домовладельцу следующие услуги:

- по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования (в т.ч. лифтов и лифтового хозяйства); мест общего пользования и придомовой территории;

- осуществляет контроль за исполнением эксплуатационными и коммунальными организациями обязательств по договорам, за качеством и соответствием предоставляемых услуг установленным стандартам и нормативам; ведет техническую документацию на дом, инженерные коммуникации; производит обработку бухгалтерской и пр. документации, производит ежемесячные начисления Домовладельцу за поставленные жилищно-коммунальные услуги; выдает справки и расчетные документы; проводит технические осмотры строений; составляет перечни требуемых работ по ремонту и обслуживанию строения, его инженерного оборудования и устройств; осуществляет планирование, организацию выполнения работ технического обслуживания, текущего ремонта жилищного фонда, инженерного оборудования; организация санитарного содержания зданий и придомовой территории; контролирует качество коммунальных и прочих услуг; организует подготовку дома к сезонной эксплуатации; обеспечивает регистрацию населения по месту пребывания и месту жительства (услуги паспортистики).

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом, в котором **Домовладелец** имеет Помещение, на следующих условиях:

3.1.2. Содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт жилого дома, его инженерного оборудования, придомовой территории осуществляется в соответствии с требованиями Правил и норм эксплуатации жилищного фонда. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 2 к настоящему Договору и нормативных актах.

3.1.3. В счет оплаты за содержание и текущий ремонт жилья **Управляющая компания** обеспечивает содержание мест общего пользования (лестничных клеток, коридоров, лифтов) и придомовой территории, эксплуатацию, текущий ремонт и техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем здания; осуществляет управление многоквартирным домом.

3.1.4. Осуществлять контроль за качеством работ/услуг, выполняемых специализированными и подрядными организациями.

3.1.5. Выдавать **Домовладельцу** документы, справки (в пределах своих полномочий); обеспечивать регистрацию населения по месту жительства.

### **3.2. Управляющая компания вправе:**

3.2.1. Информировать соответствующие органы о несанкционированном переоборудовании и (или) перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.2. Выступать в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, у мировых судей в качестве истцов, ответчиков, третьих лиц по делам, связанным с выполнением функций определенных настоящим Договором.

3.2.3. Представлять интересы **Домовладельца**, в государственных, муниципальных, судебных, общественных организациях, контрольных и надзорных органах, перед поставщиками коммунальных услуг и организациями, осуществляющими содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе при заключении договоров, связанных с предоставлением коммунальных и прочих услуг.

3.2.4. Осуществлять контроль над соблюдением **Домовладельцем** своих обязательств, в т.ч. по платежам.

3.2.5. За отдельную плату **Управляющая компания** может предоставлять **Домовладельцу**, по его заявке, с оплатой по договорным ценам, согласно прейскуранта **Управляющей компании**, другие услуги, не относящиеся к обязанностям **Управляющей компании** по настоящему Договору.

3.2.6. Осуществлять технический надзор за проведением ремонтных (отделочных) работ в Помещении **Домовладельца**.

### **3.3. Домовладелец обязуется:**

3.3.1. Передать **Управляющей компании** в части, предусмотренной Договором, права управления многоквартирным домом в пределах, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.3.2. Использовать Помещение, находящееся во владении, исключительно по назначению.

3.3.3. Нести бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. осуществлять оплату платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, платежей за дополнительные услуги. В случае, если **Управляющая компания** выполняет какие-либо дополнительные работы и/или услуги и эти работы/услуги были заказаны **Управляющей компании** владельцами помещений (домовладельцами), владеющими более чем пятьюдесятью процентами площади помещений жилого дома (без учета

3.3.11. Не производить переустройство и перепланировку Помещения без получения в установленном ЖК РФ и иными действующими нормативными правовыми актами порядке соответствующего согласования и/или разрешения.

3.3.12. Допускать в принадлежащее **Домовладельцу** Помещение должностных лиц **Управляющей компании**, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.13. Немедленно уведомить **Управляющую компанию** о произошедшем в результате перепланировки и по иным причинам изменении общей площади (п. 2.3. настоящего Договора) Помещения.

3.3.14. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома производится региональным оператором за счет взносов **Домовладельца** и всех собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники помещений несут ответственность за своевременное принятие решения о проведении и порядке финансирования капитального ремонта.

#### **3.4. Домовладелец имеет право:**

3.4.1. Совершать с принадлежащим ему имуществом все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

3.4.2. В установленном порядке требовать возмещения убытков и морального вреда, понесенных по вине **Управляющей компании**.

3.4.3. Получать информацию, затрагивающую его права и охраняемые законом интересы.

3.4.4. **Домовладелец** имеет право требовать перерасчета платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества, управление многоквартирным домом при невыполнении **Управляющей компанией** обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.5. Заключить индивидуальные договоры на теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими данные услуги.

### **4. Структура платежей и порядок расчетов**

4.1. Ежемесячные платежи **Домовладельца** по Договору включают в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- плату за коммунальные услуги;
- взносы на капитальный ремонт;
- плату за дополнительные услуги.

В стоимость технического обслуживания, текущего ремонта и содержания жилья не включены расходы по ремонту жилых помещений, включая оборудование индивидуального (семейного) пользования.

В стоимость технического обслуживания, текущего ремонта и содержания жилья и прочих услуг по настоящему Договору не включены расходы по оплате вывоза строительного и другого крупногабаритного мусора (образующегося в результате производства ремонтно-отделочных работ и заселения), которые **Домовладелец** обязуется оплачивать дополнительно.

4.2. **Домовладелец** ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, направляет **Управляющей компании** на основании выставленного ему единого платежного документа денежные средства за оказанные услуги через банковские учреждения, платежных агентов или иным способом.

При возникновении задолженности по оплате по нескольким периодам, поступающие **Управляющей компании** от **Домовладельца** денежные средства подлежат зачету в счет погашения задолженности **Домовладельца** перед **Управляющей компанией** и поставщиками услуг в порядке очередности возникновения задолженности (не зависимо от периода, указанного в квитанции, платежном поручении, расчетной книжке, пр.).

4.3. За каждый день просрочки внесения денежных средств (платежей) взимаются пени от общей суммы задолженности в размере, установленном действующим законодательством.

4.4. Стороны определили, что размер платы по настоящему Договору за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяются ставками и тарифами, утвержденными в муниципальном образовании. Тарифы на услуги по содержанию и текущему ремонту изменяются в установленном нормативными актами порядке и применяются Сторонами с момента вступления в силу соответствующего нормативного акта – в этом случае стороны договорились не переоформлять соответствующее Приложение к Договору.

Общее собрание собственников вправе принять иной размер платы за содержание и ремонт в размере не ниже установленного в муниципальном образовании.

4.5. Размер платы за содержание и текущий ремонт на 2015 - 2016 гг. устанавливается в размере 2014 г. Далее размер платы за содержание и текущий ремонт определяется в соответствии с п. 4.4. Договора.

4.6. Взносы на капитальный ремонт направляются **Управляющей компанией** на счет регионального оператора.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется согласно действующему законодательству согласно показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета.

## 5. Ответственность Сторон

### 5.1. Ответственность Управляющей компании:

5.1.1. За необеспечение или неполное обеспечение **Домовладельца** услугами по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома **Управляющая компания** несет ответственность, в том числе по возмещению ущерба, в порядке и размерах, установленных действующим законодательством только в случае полной и своевременной оплаты услуг домовладельцами всех помещений многоквартирного дома.

5.1.2. **Управляющая компания** не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу домовладельцев, если он возник в результате: использования домовладельцами общего имущества не по назначению и с нарушением технических норм и правил; не исполнением собственниками своих обязательств по договорам; аварий, произошедших не по вине **Управляющей компании** и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

5.1.3. **Управляющая компания** не несет ответственность перед ресурсоснабжающими организациями по обязательствам собственников, а также перед региональным оператором по взносам на капитальный ремонт.

### 5.2. Ответственность Домовладельца:

5.2.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, **Домовладелец** несет ответственность, предусмотренную нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

5.2.1. Нарушение **Домовладельцем** положений п. 3.3.11. Договора влечет ответственность по возмещению материального ущерба, явившегося следствием неисполнения условий Договора.

## 6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01 января 2015 г.

6.2. Настоящий Договор заключается сроком на три года. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия – Договор считается продленным на этот же срок. Действие Договора также продлевается и сохраняется обязанность **Домовладельца** по внесению платежей, если **Домовладелец** продолжает потреблять услуги, предоставляемые **Управляющей компанией**.

6.3. **Управляющая компания** ежегодно предоставляет **Домовладельцу** отчет о выполнении Договора в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

## 7. Заключительные положения

7.1. Все разногласия и споры, возникающие по исполнению Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. В случае не достижения соглашения споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

### 8. Реквизиты сторон

Домовладелец:

Ф. И. О:

паспорт:

выдан:

Адрес регистрации по месту жительства:

Контактный телефон:

Управляющая компания:

ООО «УК № 1 «ТЕХКОМСЕРВИС – Пирогово»

Московская обл., Мытищинский р-н,  
пос. Пироговский, ул. Фабричная, дом 15  
ИНН 5029088705, КПП 502901001,  
ОКПО 78130703, ОКВЭД 70.32.1,  
р/с 40702810140020007306  
в Сбербанк России ОАО г. Москва  
к/с 30101810400000000225,  
БИК 044525225.

### 9. Подписи сторон

Домовладелец:

Управляющая компания:

  
/А.М. Волостных



Приложение № 1  
к Договору управления  
многоквартирным домом  
№ 4-1-2  
от «22» декабря  
20 14 г.

**РАСЧЕТ ПЛАТЕЖЕЙ**  
по квартире № [REDACTED], расположенной  
по адресу: Мытищинский р-н, г.п. Пироговский,  
ул. Тимирязева, дом № 4 корп. 1  
общей площадью 40,3 кв. м  
по состоянию на «01» декабря 2014 года

Наименование платежа	Размер платежа в месяц по общей площади квартиры и количеству проживающих	Обоснование тарифа
1. Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме:	<b>31,27 руб./кв.м.</b>	Смета расходов по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту жилищного фонда
- плата за найм (для муниципальных квартир)	3,49 руб./кв.м.	
- Капитальный ремонт	7,30 руб./кв.м.	
2. Коммунальные услуги:		Распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области от 20.12.2013 г №152-Р
Отопление	<b>1900,98 руб./Гкал</b>	
Холодная вода	<b>35,20 руб./куб.м.</b>	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 19.12.2013 г. №150-Р
Холодная вода для ГВС	<b>35,20 руб./куб.м.</b>	
Подогрев воды для ГВС	<b>1900,98 руб./ Гкал</b>	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 20.12.2013 № 151-Р
Водоотведение	<b>30,34 руб./куб.м.</b>	Распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области от 20.12.2013 г №152-Р
3. Дополнительные услуги:		Смета расходов по обеспечению сохранности общего имущества и обслуживанию домофона.
- Охрана мест общего пользования и территории	4,37 руб./кв. м	
- Обслуживание домофона	36 руб./кв-ры	

**Примечание:**

1. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги (п. 2 расчета – Приложение №1 к Договору) в порядке, установленном действующим законодательством, стоимость данных услуг приводится в соответствие с утвержденными тарифами.
2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на период 2014г., 2015г., 2016 г.
3. Общая сумма платежей в месяц изменяется в случае, предусмотренном п. 1 Примечания.

Итого общая сумма платежей в месяц составляет:  $2698,04 + 294,19 = 2992,23$  руб.  $04$  коп. +  $294,19 = 2992,23$   
*(две тысячи шестьсот девяносто восемь руб. 04 коп. + 294,19 руб. = 2992,23)*  
 капитальный ремонт 294,19 руб.

Домовладелец [REDACTED]

Управляющая компания [REDACTED]

/Волостных А.М./

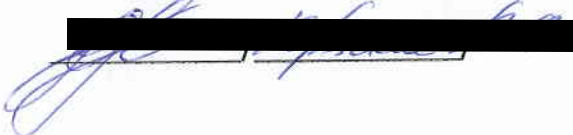


**ПЕРЕЧЕНЬ  
РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома включают в себя:**

- проведение технических осмотров, в том числе отдельных элементов зданий и помещений;
    - обеспечение температурно-влажностного режима;
    - проведение мероприятий по противопожарной безопасности;
  - уборка, очистка, дератизация и дезинсекция (технические помещения, другие общие помещения дома);
  - содержание придомовых территорий и контейнерных площадок для сбора мусора;
  - техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учета (инженерное оборудование многоквартирного дома)\*;
  - подготовка жилых зданий к сезонной эксплуатации;
  - обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем вентиляции, холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления, электроснабжения (инженерное оборудование)\*;
  - обслуживание, обследование, устранение повреждений и неисправностей электротехнических устройств (специальные технические устройства общего имущества многоквартирного дома)\*;
  - техническое обслуживание и ремонт, проведение технического освидетельствования лифтов;
  - диспетчерское обслуживание;
  - организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов и крупно - габаритного мусора;
  - содержание, уборка и другие работы по обеспечению санитарного содержания мест общего пользования;
  - восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками (внутренняя отделка) в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;
  - восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних инженерных систем отопления, водоснабжения, канализации\*;
  - озеленение и благоустройство придомовой территории;
  - ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников (внешнее благоустройство).
- \* - Работы по оказанию услуг связанных с обеспечением работоспособности инженерного оборудования, обслуживающего более одного жилого помещения.

Домовладелец:



Управляющая компания:



/А.М. Волостных/

