

# Договор № 1

Управления многоквартирным домом, расположенным по адресу  
Саратовская область, г.Энгельс, пр-кт Фридриха Энгельса дом № 10

г.Энгельс

«26» 12 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЛУИЕ», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Лукьянова Ильи Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Керенцева Татьяна Семеновна, являющаяся собственником жилого (нежилого) помещения №81 площадью 58,6 кв.м., расположенного на 3 этаже многоквартирного дома по адресу: Саратовская область, г.Энгельс, пр-кт. Ф.Энгельса (далее по тексту многоквартирный дом), именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения.

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме № 10 от 1 26.12 2023г

1.2 Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами и нормативами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 в части на себя обязательств, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности.

## 2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация в течении срока действия настоящего Договора по заданию Собственника за плату обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в пределах денежных средств, поступивших от Собственников жилых помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определен границами эксплуатационной ответственности в соответствии с Постановлением Правительства №491 от 13.08.2006г. Состояние общего имущества указывается в акте осмотра общего имущества с участием представителей Управляющей организации, предыдущей управленческой организации, Совета дома.





-2-

2.3 Оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных в п.2.1 настоящего Договора осуществляется Управляющей организацией самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц, в порядке и сроки, установленные Управляющей организацией в рамках действующего законодательства РФ.

2.4 Цель настоящего Договора -обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества МКД.

### 3. Права и обязанности сторон.

#### 3.1. Управляющая организация вправе:

3.1.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших денежных средств Собственников и её производственных возможностей.

3.1.2. Действовать от имени Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, частными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по представлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом организацией самостоятельно

3.1.3. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случаи отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, представителей управляющей организации, с составлением соответствующего акта.

3.1.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.1.5. Своевременно и полностью получать от Собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.1.6. В порядке, установленном действующим законодательством, принимать меры по взысканию с Собственников помещений за несвоевременную и/или неполную оплату по настоящему договору, производить приостановление подачи одной или нескольких коммунальных услуг при несвоевременной оплате Собственником жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.1.7. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

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

3.1.9. Оказывать содействие в приостановлении или ограничении подачи Собственнику электроэнергии, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.10. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных законодательством, если необходимость из проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме,

*Директор*



устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору.

3.1.11. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений может осуществляться непосредственно Управляющей организацией либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

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

3.1.13. В случае неисполнения Собственниками жилых помещений своих обязательств предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация оставляет за собой право на приостановление осуществления встречных обязательств, предусмотренным настоящим Договором.

3.1.14. Отказаться от выполнения работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества Собственников жилого дома, если стоимость таких работ согласно сметы, представленной Управляющей организацией Собственнику, превышает размеры собранных с Собственников денежных средств за прошедший по Договору период.

### **3.2. Управляющая организация обязана.**

3.2.1. Принять, переданную техническую документацию, базы данных и иные, связанные с управлением домом документы от ООО «Мегатех» с момента подписания настоящего Договора.

3.2.2. Принять, имущество общего пользования многоквартирного дома по акту приема-передачи от ООО «Мегатех», с указанием технического его состояния в течении 2-х месяцев с момента подписания настоящего Договора и с участием членов Совета дома.

3.2.3. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию Общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.2.4. В случаи оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством, управляющая компания обязана устранить выявленные недостатки за счет собственных средств.

3.2.5. Осуществлять рассмотрение жалоб, предложений от Собственников в срок, установленный законом, давать по ним полные ответы, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.2.6. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку МКД к эксплуатации в весеннее-летний и

*Смирнов*



осеннее-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.2.7. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, актов по фактам оказания услуг выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течении 24 часов с момента поступления заявки по телефону.

3.2.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников помещений в сроки, установленные действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.10. На основании заявки Собственника жилого помещения направлять сотрудника для составления акта осмотра жилого помещения с внесением информации о нанесенном ущербе имуществу помещения Собственника

3.2.11. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с выполнением настоящего Договора.

3.2.12. Заключать договоры на техническое обслуживание, содержание жилищного фонда и другие необходимые договоры, связанные с эксплуатацией принятого в управление МКД, осуществлять контроль за их выполнением с обязательным оформлением соответствующих актов.

3.2.13. Предоставлять уполномоченным лицам МКД по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД содержания и ремонта общего имущества, а также предоставлять ежеквартально сведения о наличии и движению денежных средств спецсчета по капитальному ремонту МКД

3.2.14. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течении первого квартала следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется Председателю Совета МКД и размещается на досках объявлений в подъездах.

В отчете указываются соответствия фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД и размер платы. Количество заявлений, жалоб собственников и принятых мер по устранению.

#### **4. Права и обязанности Собственников**

##### **4.1 Собственники имеют право:**

4.1.1. Получать в оплаченных объемах услуги надлежащего качества, безопасные для жизни здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условия настоящего договора.

4.1.2. Совершать с жилым помещением, принадлежащем ему на праве собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

4.1.3. Требовать качественного и своевременного выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором.

*Смирн*



4.1.4. Через уполномоченное Собственниками лицо осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора.

4.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

**4.2. Собственники обязаны:**

4.2.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержания жилого помещения по договору. Внесение платы должно производиться по платежным документам ОАО «ЕРКЦ» ежемесячно до 18 числа месяца, следующего за истекшим.

4.2.2. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.

4.2.3. Обеспечивать настоящее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением Общего собрания собственников помещений МКД.

4.2.4. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.5. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса) имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения работ по устранению аварийной ситуации.

4.2.6. Соблюдать чистоту и порядок в помещениях, в подъездах, на лестничных площадках и других местах общего пользования многоквартирного дома.

4.2.7. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.8. При обнаружении неисправностей общедомового имущества, расположенного в жилом помещении, сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.

4.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы загрязняющие воздух.

4.2.10. Собственник не имеет право без оформленного в установленном порядке письменного разрешения и согласования с Управляющей организацией:

- производить переустройство конструктивных элементов, переоборудование инженерных систем и инженерного оборудования в занимаемых помещениях;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности при их эксплуатации. Не оставлять на длительное время электроприборы в дежурном режиме;
- использовать теплоноситель в системах отопления не по назначению.

4.2.11. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества

*Алиш*



многоквартирного дома для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.

4.2.12. Полностью возмещать причиненный им другим Собственникам или общему имуществу ущерб расхода, связанные с его устранением.

4.2.13. Своевременно извещать Управляющую организацию о неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.14. Обеспечить личное участие или участие законного представителя на общем собрании собственников многоквартирного дома.

4.2.15. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

## 5. Цена договора и порядок расчетов.

5.1 Цена договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома. Плата за помещения и квартирные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя:

- платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом,
- по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные ресурсы при содержании общего имущества МКД, которые определяются ежемесячно по фактическим показаниям ОДПУ, в соответствии с порядком определения оплаты коммунальных услуг и содержание общего имущества в МКД, имеющим общедомовые приборы учета, согласно Постановлениям Правительства РФ №№ : 354,491,124 и №92 от 03,022022г. в части предоставления коммунальных услуг и общего имущества в МКД и протокола №1 от 04.02.2023 года Общего собрания Собственников помещений МКД.

5.2. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организации в размере суммы начисленной оплаты по Договору.

5.3. Управляющая организация через платежного представителя –ОАО «ЕРКЦ» ежемесячно, не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предъявляет собственникам жилых помещений счет-квитанцию (платежный документ) на оплату жилого помещения. В платежном документе указываются: размер оплаты за жилое помещение, размер оплаты за коммунальные услуги мест общего пользования(СОИ), размер оплаты взноса на кап.ремонт спец.счета, сумма задолженности за предыдущие периоды, а также может указываться сумма пени, определенная в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Платежный документ на соответствующий календарный месяц передается Исполнителем посредством его доставки в почтовый ящик по адресу нахождения принадлежащего Собственнику помещения или иным способом, предусмотренным действующим на момент доставки законодательством РФ. В случаи, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течении 10 дней обратиться к платежному Агенту Исполнителя (ОАО «ЕРКЦ») для его получения, либо в личный кабинет. Неполучение Собственником платежного документа не снимает с него обязанности по внесению платы за ЖКУ.

*Сидиц*



- 4 -

5.4 Размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме определяется по тарифу, определенному Общим собранием Собственников помещений МКД. Размер платы, установленный Общим собранием Собственников помещений, действует до момента установления Общим собранием Собственников помещений иного размера платы.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт составляет 13,00 рублей за один кв.метр жилой площади помещения Собственника и установлен Общим собранием Собственников помещений МКД.

5.6. Без согласования с Собственниками изменять, путем уведомления Собственников размещением соответствующей информации в едином платежном документе, размер платы за коммунальные услуги (отопление, водоснабжение и водоотведение), утвержденные органами местного самоуправления (Комитетом государственного регулирования тарифов Саратовской области)

## **6. Ответственность сторон.**

### **6.1 Ответственность Собственника:**

6.1.1. В случае не своевременного, т.е. по истечению 1 месяца, следующего за расчетным месяцем, внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, Собственник обязан уплатить пени в размере, определенном действующим законодательством на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки (п.14, ст.155 ЖК РФ).

6.1.2. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и специалистов организации, имеющих право проведения работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения для устранения аварий и выполнения ремонтных работ, несет имущественную ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями) за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.1.3. В случае не исполнения Собственником помещений обязанностей по их содержанию, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен ущерб) материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

### **6.2. Ответственность Управляющей организации:**

6.2.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

6.2.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.





6.2.3. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, причинению вреда жизни, здоровью и имуществу Собственниками (пользователями), общему имуществу многоквартирного дома, а также неправомерных действий Собственников (пользователей), по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий настоящего Договора. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией.

6.2.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственников (пользователей), свидетелей (соседей). Акт должен содержать: дату, время, характер и причины его нарушения, описание, фотографирование, разногласие, возражение и подписи.

6.2.5. Акт составляется в присутствии Собственников (пользователей), права которых нарушены. При отсутствии Собственников (пользователей), Акт составляется без его участия с приглашением в состав комисс независимых лиц (например соседей, родственников) Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (пользователю) по расписку.

### **6.3. Условия освобождения от ответственности:**

6.3.1. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и лиц проживающих в помещениях Собственников;
- использования Собственниками общего имущества МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

6.3.2. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникших в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации многоквартирного дома.

6.3.3. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, до момента заключения настоящего Договора,

Техническое состояние указывается в акте приема-передачи общего имущества.

6.3.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающим невозможным выполнение Договора.
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного

*Смирн*



характера, под которым понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

## **7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору управления.**

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

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- проверки актов выполненных работ;
- обращение в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям.

7.2. Совет многоквартирного дома уполномочен на участие в приеме- сдаче работ, подписании актов, выполненных в многоквартирном доме работ.

## **8. Порядок изменения и расторжения Договора.**

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на пять лет.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством Р.Ф.

8.3. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе любой из сторон, в случае неисполнения другой стороной принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

## **9. Особые условия.**

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

## **10. Срок действия договора.**

10.1. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания и действует до окончания его действия.

*Сидиц -*




10.2. В случае, если ни одна из Сторон в течении 30 дней до истечения срока Договора не заявила о расторжении Договора, либо изменений условий Договора, Договор считается пролонгированным на тот срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**11. Адреса и реквизиты Сторон.**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**СОБСТВЕННИК:**

<p><b>ООО «ЛУИЕ»</b></p> <p>ю.р: 413113, Саратовская область, г.Энгельс, ул.Полиграфическая-81 почт.адрес:413113,Саратовская область, г.Энгельс,ул.Полиграфическая-81 ИНН 6449091124 КПП 644901001 БИК 043601607 Р/сч. 40702810956000004948 В Поволжском банке ПАО«Сбербанк» г.Самара К/сч.301018102000000607</p> <p> <b>ЛУИЕ</b></p> <p><i>И.Е. Лукьянов</i> Лукьянов И.Е.</p>	<p><b>Председатель Совета МКД</b></p> <p>Керенцева Татьяна Семеновна, Действующий от имени Собственников на основании решения общего собрания № <u>1</u> От <u>26</u> <u>12</u> 2023г.</p> <p><b>Председатель Совета МКД.</b></p> <p><i>Т.С. Керенцева</i> Керенцева Т.С.</p>
---	---