

Договор управления многоквартирным домом № КР-53

г. Ульяновск

« 22 » 04 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Домовой" (сокращённое наименование - ООО «Домовой»), в лице директора Глухова Екатерина Александровна, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник (-и) и/или (дольщик (-и)) помещения по адресу г. Ульяновск ул. Карбышева дом № 53, кв. № 103, общей площадью 35.11 кв.м. согласно акта приема передачи квартиры № КР53/103 и договора № КР53/103 и договора именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1 \_\_\_\_\_  
ФИО

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
Кем выдан \_\_\_\_\_  
Зарегистрирован \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ дата регистрации

2 \_\_\_\_\_  
ФИО

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
Кем выдан \_\_\_\_\_  
Зарегистрирован \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ , « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ дата регистрации

3 \_\_\_\_\_  
ФИО

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
Кем выдан \_\_\_\_\_  
Зарегистрирован \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ , « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ дата регистрации

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников (дольщиков).  
1.2. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (далее - Правила 354); постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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» (далее по тексту — Правила № 491), Постановлением Правительства РФ от 14.02.2015г. №124 «О правилах, обязательных при заключении



Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и (или) проверки их состояний Управляющей организацией будет установлено, что прибор учета находится в исправном состоянии, в том числе пломбы на нем не повреждены, но имеются расхождения между показаниями проверяемого прибора учета (распределителей) и объемом коммунального ресурса, который был предъявлен Собственником (дольщиком) и использован Управляющей организацией при расчете размера платы за коммунальную услугу за предшествующий проверке расчетный период, то Управляющая организация производит перерасчет размера платы за коммунальную услугу и направляет Собственнику (дольщику) в сроки, установленные для оплаты коммунальных услуг за расчетный период, в котором была проведена проверка, требование о внесении доначисленной платы за предоставленные Собственнику (дольщику) коммунальные услуги либо уведомление о размере платы за коммунальные услуги, излишне начисленной Собственнику (дольщику). Излишне уплаченные Собственником (дольщиком) суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

Перерасчет размера платы должен быть произведен исходя из снятых Управляющей организацией в ходе проверки показаний проверяемого прибора учета.

При этом, если Собственником (дольщиком) не будет доказано иное, объем (количество) коммунального ресурса в размере выявленной разницы в показаниях считается потребленным Собственником (дольщиком) в течение того расчетного периода, в котором была проведена проверка.

3.9. Собственник (дольщик) в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды) в полном объеме.

3.10. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с формулой 10 Приложения N 2 к Правилам N 354. Собственники (дольщики) помещений в МКД в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносят плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды) в полном объеме. При отсутствии приборов учета – согласно норматива, установленного органом местного самоуправления. Платежи за отопление (теплоснабжение) оплачивать по фактическим затратам, определяемым по показаниям приборов учета (общедомовым счетчикам).

3.11. Если объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, составит ноль, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за такой расчетный период Собственнику (дольщику) не начисляется.

3.12. Плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, Собственнику (дольщику) не начисляется, если при расчете объема коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, будет установлено, что объем коммунального ресурса, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета за этот расчетный период, меньше чем сумма определенных в соответствии с п. п. 42 и 43 Правил N 354 объемов соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за этот расчетный период потребителям во всех жилых и нежилых помещениях, и определенных в соответствии с п. 54 Правил N 354 объемов соответствующего вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за этот расчетный период при самостоятельном производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

3.14. Финансирование расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией общего собрания собственников в соответствии с частью 6 статьи 45 Жилищного Кодекса РФ осуществляется из накоплений денежных средств по статье «Непредвиденные затраты и текущий ремонт».

3.15. Плата по настоящему Договору вносится Собственником (дольщиком) Управляющей организации либо действующему по ее поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

Собственник (дольщик) вправе по своему выбору:

а) оплачивать услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и настоящему Договору;

в) вносить плату за услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срока внесения платы, установленного настоящим Договором;

г) осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих расчетных периодов.

3.16. Собственник (дольщик) оплачивает услуги ежемесячно, до 05-го числа месяца, следующего за



- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации;
  - наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящего Договора;
  - н) выполнять работы по содержанию общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного, в том числе:
    - производить осмотры общего имущества с целью своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
    - обеспечить готовность внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
    - поддерживать помещения, входящие в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;
    - осуществлять сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов.
  - о) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
  - п) оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, которые будут выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности. Денежные средства от реализации данных услуг поступают в самостоятельное распоряжение Управляющей компании.
- 4.2. Управляющая организация имеет право:
- а) требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней);
  - б) требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (дольщиком) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником (дольщиком) помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;
  - в) требовать от Собственника (дольщика) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности - допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб);
  - г) осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником (дольщиком) показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета;
  - д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном настоящим Договором и Законодательством РФ, подачу потребителю коммунальных ресурсов;
  - е) информировать государственные контролирующие органы о фактах незаконных переустройств, перепланировок, использовании не по назначению помещений, как в отношении помещений не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, так и в отношении помещений входящих в состав общего имущества;
  - ж) привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:
    - для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
    - для доставки платежных документов потребителям;
    - для начисления платы за услуги и подготовки доставки платежных документов Собственнику (дольщику);
  - з) На квитанции для оплаты ЖКУ располагать информацию для Собственников (дольщиков) (нанимателей), в том числе и рекламного характера.
  - и) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

## 5. Права и обязанности Собственника (дольщика)

### 5.1. Собственник (дольщик) обязан:

- а) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутри домовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления услуг



индивидуального или общего (квартирного) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, снижается на размер платы за объем непредоставленной коммунальной услуги.

6.3. При предоставлении в расчетном периоде коммунальной услуги ненадлежащего качества размер платы за такую коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с Приложением N 2 к Правилам N 354, подлежит уменьшению на размер платы, исчисленный суммарно за каждый период (день) предоставления такой коммунальной услуги ненадлежащего качества, в случаях, предусмотренных Приложением N 1 к Правилам N 354.

Размер платы, исчисленный суммарно за каждый период предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, определяется как произведение размера платы за коммунальную услугу, определенного за расчетный период в соответствии с Приложением N 2 к Правилам N 354, и отношения продолжительности предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества в указанном расчетном периоде к общей продолжительности предоставления коммунальной услуги в таком расчетном периоде.

6.4. Факт непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества удостоверяется в порядке, установленном разделом X Правил N 354.

6.5. В случае оказания Управляющей организацией услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность Управляющая организация обязана произвести перерасчет платы за эти услуги в порядке, установленном Правилами № 491.

6.6. Факт не оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность удостоверяется в порядке, установленном Правилами N 491.

## 7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора «Стороны» несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника (дольщика). Собственник (дольщик) не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

7.3. Собственник (дольщик) помещения в многоквартирном доме несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Собственники (дольщики) помещения в многоквартирном доме несут полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границ эксплуатационной ответственности.

7.5. Собственник (дольщик) помещения в многоквартирном доме возмещает Управляющей организации в полном объеме материальный ущерб, причиненный в результате нарушения условий проживания в доме (разрушение строений в результате самовольной перепланировки помещений, переоборудование инженерных сетей и т.д.).

7.6. Собственник (дольщик), допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого и подсобного помещений, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического или иного оборудования, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

7.7. В случае несвоевременного внесения платы за жилье и коммунальные услуги Собственник (дольщик) уплачивает пени в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока выплаты по день фактической выплаты включительно.

7.8. Собственник (дольщик) несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам (другим Собственникам (дольщикам) помещений и Пользователям помещений, имуществу которых причинен вред) также в случае, если он своевременно не предоставил доступ в жилое помещение (квартиру) для устранения аварийной ситуации, отказался от обязанностей по оплате работ и услуг по устранению аварийной ситуации.

7.9. Застройщик дома несет ответственность перед Собственниками (дольщиками) помещений за строительные недостатки, возникшее в период гарантийного срока дома (5 лет с момента подписания Акта приема передачи квартиры).

Управляющая организация не несет ответственность за строительные недостатки, возникшие в период гарантийного срока.

7.10. Управляющая организация не отвечает за общее имущество, если оно приведено в негодность, не рабочее состояние, украдено, сломано и т.д. не по вине Управляющей организации, либо приведено в негодное состояние самими собственниками, а также, если общее имущество пришло в негодное состояние (элементы или конструкции отсутствовали) до передачи дома в управление Управляющей организации, подтвержденное актом передачи жилого дома и/или иными данными, позволяющими сделать вывод об



обращаться за разрешением ситуации.

## 10. Порядок изменения и прекращения Договора

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

10.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

10.2.1. На основании решения общего собрания Собственников (дольщиков) помещений многоквартирного дома.

10.2.2. В случае ликвидации Управляющей организации.

10.2.3. По соглашению сторон.

10.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между ними.

10.4. Расторжение Договора не является основанием для Собственника (дольщика) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

10.5. В случае переплаты Собственником (дольщиком) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника (дольщика) распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

## 11. Срок действия Договора и порядок разрешения споров

11.1. Договор действует в течение 1 (одного) года, с момента избрания Управляющей организации.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

## 12. Справочная информация

12.1 Адреса и номера телефонов:

ООО «Домовой» - г. Ульяновск, ул. Ленина, д.116а, офис 01 тел.: 30-77-28; Режим работы с Пн по Пт с 08.00-17.00, обед 12.00-13.00;

дни приема: Пн - с 13.00-17.00, Ср - с 13.00-17.00)

Диспетчерская – г. Ульяновск, ул. Карбышева, д.49, офис 07 тел: 30-77-28 режим работы: с 08.00 – 17.00

Аварийно-коммунальная служба Управляющей организации – г.Ульяновск, ул. Карбышева, д. 49, оф 07 тел: 30-77-28, режим работы: с 8.00 до 17.00, в выходные и праздничные дни – круглосуточно.

Бухгалтерия - г. Ульяновск, ул. Ленина, д.116а, офис 01 тел.: 27-00-50 режим работы: с Пн – Пт с 08.00 – 17.00 (дни приема: Пн - с 13.00-17.00, Ср - с 13.00-17.00)

Общество с ограниченной ответственностью «Домовой»

Руководитель организации: Директор Глухова Е.А.

Юридический адрес: г.Ульяновск, ул. Ленина 116а, оф 01

Приложения к Договору:

Приложение №1 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (Тариф)

