

УТВЕРЖДЕН  
решением общего  
собрания собственников  
(Приложение № \_\_\_\_  
к Протоколу № \_\_\_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.)

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ многоквартирным домом по адресу:

г. Воронеж, улица \_\_\_\_\_ дом \_\_\_\_\_

г. Воронеж

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Трест» в лице директора Горошцева Станислава Вячеславовича, действующего на основании Устава, и собственники и наниматели жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме \_\_\_\_\_ (далее по тексту – **собственник(и)**), выступающие в качестве одной стороны данного договора, пришли к следующему соглашению

### 1. Предмет договора

- 1.1. Управляющая компания по заданию собственников обязуется в течение согласованного в настоящем договоре срока за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и другим лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а в случаях внесения платы за коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям - обеспечивать готовность внутридомовых инженерных систем, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 1.2. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома не входят в предмет настоящего договора и регулируются Разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом Воронежской области от 08.07.2013 N 106-ОЗ, Законом Воронежской области от 19.06.2015 N 112-ОЗ, Приказом ФКР Воронежской области №32 от 20.02.2017 г. По вопросам капитального ремонта МКД собственники принимают отдельные решения в порядке ст.ст.44-46 Жилищного кодекса РФ.
- 1.3. При исполнении настоящего договора стороны обязуются руководствоваться положениями Жилищного кодекса РФ и Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», Гражданского кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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", Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами". Нормы Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" к отношениям сторон применяются в части, не противоречащей вышеуказанным нормативно-правовым актам.

В случае, если плата за коммунальные услуги не вносится собственниками напрямую ресурсоснабжающим организациям, отношения сторон настоящего договора по оказанию коммунальных услуг выстраиваются на основании Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

- 1.4. Управляющая компания в момент заключения настоящего договора подтверждает наличие у нее лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.
- 1.5. Права и обязанности сторон определяются положениями нормативно-правовых актов, указанных в п.1.3 настоящего договора, а также следующими разделами настоящего договора.

## **2. Состав и состояние общего имущества МКД**

- 2.1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома определены Приложением №1 к настоящему договору в соответствии с нормативными актами, указанными в п.1.3 настоящего договора.
- 2.2. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.
- 2.3. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
- 2.4. Собственники вправе самостоятельно осуществлять действия по содержанию и ремонту общего имущества. Привлечение к работам по содержанию общего имущества третьих лиц либо доступ к общему имуществу посторонних лиц в иных целях осуществляется по согласованию с управляющей компанией. При отсутствии согласия управляющей компании на допуск к общему имуществу третьих лиц ответственность за действия таких лиц несет собственник, который привлек постороннее лицо.
- 2.5. Собственники обязаны в заранее согласованное время, но не чаще одного раза в 3 месяца, допускать в занимаемое ими помещение представителей управляющей компании (в том числе ее сотрудников либо иных лиц, уполномоченных доверенностью, договором или иным образом) для осмотра общедомового имущества, проверки его технического и санитарного состояния, выполнения плановых ремонтных работ, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета и достоверности сведений об их показаниях. Для ликвидации аварий и иных чрезвычайных ситуаций доступ предоставляется в любое время без предварительного согласования.

## **3. Цена договора. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

- 3.1. Цена настоящего договора складывается из платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества, платы за коммунальные услуги, если таковая не вносится напрямую ресурсоснабжающим организациям.
  - 3.1.1. Плата за содержание общего имущества определена собственниками в размере \_\_\_\_\_ руб./кв.м.
  - 3.1.2. Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, определяется ежемесячно исходя из объема фактического потребления в соответствии с показаниям коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса по тарифам, установленным органами государственной власти Воронежской области.
  - 3.1.3. Плата за коммунальные услуги определяется по тарифам, установленным органами государственной власти Воронежской области, в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, и вносится в соответствии с п. 3.2 настоящего договора.
- 3.2. Плата за коммунальные услуги вносится исполнителю коммунальных услуг, которым является управляющая компания в случае отсутствия оснований для внесения платы за коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с ТКО.
- 3.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, направляемых собственникам управляющей компанией либо привлеченной в установленном порядке для этих целей сторонней организацией либо ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО, до 12 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на бумажном носителе либо электронно (по выбору собственника).

- 3.4. Согласованный в настоящем договоре размер платы за содержание общего имущества подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен, определяемый на товары и услуги в целом по России по состоянию на декабрь прошлого года в отношении соответствующего месяца истекшего года. Индексация проводится один раз в год и не требует проведения дополнительного общего собрания в случае, если индекс потребительских цен в целом по России не превышает или превышает не более чем на один процент аналогичный показатель Воронежской области. В случае превышения общероссийского индекса потребительских цен соответствующего показателя по Воронежской области более чем на один процент применяется индекс потребительских цен по Воронежской области либо проводится общее собрание по вопросу индексации на общероссийский показатель.
- 3.5. Изменение тарифов на коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и ремонте общего имущества, производится по решению органов государственной власти Воронежской области.

#### **4. Работы и услуги по управлению МКД, по содержанию и ремонту общего имущества**

- 4.1. Управляющая компания обязуется выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.
- 4.2. Плановые осмотры общего имущества, включая общедомовые инженерные сети, проводятся не реже 2 раз в год – перед началом и по окончании отопительного периода.
- 4.3. Текущий ремонт (в объемах финансирования) общедомового имущества производится по мере необходимости на основании дефектных ведомостей.
- 4.4. Уборка мест общего пользования производится с периодичностью, обеспечивающей соблюдение санитарных норм.
- 4.5. Замена разбитых стекол в помещениях мест общего пользования – по заявкам жильцов.
- 4.6. Замена перегоревших лампочек - по заявкам жильцов.
- 4.7. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ управляющая компания обязуется:
- вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом;
  - организовать работу по регистрационному учету граждан;
  - обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;
  - своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества со сторонними организациями, в том числе специализированными, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам, либо выполнять соответствующие работы собственными силами;
  - осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества;
  - организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений, в т.ч. с привлечением расчетных центров, платежных агентов либо иных допущенных к указанной деятельности лиц;
  - организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;
  - предоставлять собственникам информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

#### **5. Особенности правового статуса собственников нежилых помещений и собственников помещений - публично-правовых образований**

- 5.1. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме и собственники помещений, являющиеся публично-правовыми образованиями, полномочия которых осуществляют государственные или муниципальные органы, предприятия и учреждения, имеют права и несут обязанности наравне с собственниками жилых помещений – физическими и юридическими лицами - с учетом особенностей, установленных в настоящем разделе.
- 5.2. Нежилое помещение - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического

- присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).
- 5.3. Собственники нежилых помещений несут расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества, вне зависимости от факта потребления коммунальных услуг соответствующих видов на индивидуальные нужды.
  - 5.4. Собственники нежилых помещений обязаны заключить договоры об оказании коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями, а собственники нежилых помещений, не являющихся машино-местами, - также с региональным оператором по обращению с ТКО. Копия такого договора предоставляется управляющей компании в 5-дневный срок с даты его заключения, а при наличии действующего договора на дату заключения настоящего договора – в 5-дневный срок с даты заключения настоящего договора или получения запроса управляющей компании.
  - 5.5. Собственники нежилых помещений, подключение которых осуществлено к внутридомовым инженерным сетям, границы которых определены п.8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, обязаны ежемесячно предоставлять управляющей компании сведения об объемах потребления коммунальных услуг в том же виде и состоянии, в котором данные сведения переданы ресурсоснабжающим организациям для расчета платы за коммунальные услуги. Сведения об объемах потребления должны предоставляться ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным, электронно на официальный e-mail управляющей компании [trest.td@gmail.com](mailto:trest.td@gmail.com) либо нарочно или почтовым отправлением на юридический адрес управляющей компании. Собственник, не предоставивший данные сведения, несет риск привлечения к гражданско-правовой ответственности в виде убытков, вызванных некорректной разницей между объемом потребления, определенным по показаниям общедомового прибора учета, и суммарным объемом потребления жилых и нежилых помещений.
  - 5.6. Собственник нежилого помещения (за исключением машино-мест) в целях обеспечения обращения с твердыми коммунальными отходами заключает договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно с региональным оператором по обращению с ТКО. Данные об объемах коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, потребленной за расчетный период по указанному договору, предоставляются управляющей компании по ее запросу в 3-дневный срок способом, указанным в запросе. Указанный в настоящем пункте срок исчисляется в рабочих днях.
  - 5.7. Плату за жилое помещение и коммунальные услуги за жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят до заселения этих помещений – органы государственной власти или органы местного самоуправления либо уполномоченные ими лица, а после заселения – наниматели. При этом в случаях образования у нанимателей задолженности более чем за 6 расчетных периодов ответственность за невнесение ими платы возлагается на наймодателя, если последним не предпринимались меры по выселению неплательщиков из занимаемых ими помещений по договорам социального найма.
  - 5.8. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения на основании счетов, предъявляемых управляющей компанией наймодателю жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

## **6. Взаимодействие сторон договора с третьими лицами.**

### **Обработка персональных данных**

- 6.1. Для исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств, в частности, осуществлять регистрационный учет граждан, информационно-расчетное и аварийно-диспетчерское обслуживание, организовывать и(или) вести работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений, иных платежей, вносимых управляющей компании и ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с ТКО, включая ведение лицевых счетов, вести работу по взысканию задолженности, оказывать дополнительные услуги, связанные с вмешательством в работу внутридомовых инженерных систем, и проч. управляющая компания вправе привлекать сторонних исполнителей, обладающих необходимым оборудованием, сертификатами, лицензиями, прочей

- разрешительной документацией, либо непосредственно специализирующихся на соответствующих видах деятельности, при этом ответственность за действия данных исполнителей перед собственниками несет управляющая компания, если иное не вытекает из положений действующего законодательства.
- 6.2. Собственники дают согласие управляющей компании на обработку своих персональных данных (в том числе в автоматизированном режиме) и на их передачу в соответствии с п. 6.1 настоящего договора третьим лицам исключительно в целях исполнения настоящего договора и в минимально необходимых, но достаточных для этого объемах. В перечень таких данных входит фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес места регистрации, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение в МКД, сведения о проживающих в помещении лицах, номер телефона, адрес электронной почты и иные данные, необходимые для исполнения настоящего договора. Согласие дается на период действия настоящего договора, а при наличии задолженности перед управляющей компанией на дату прекращения договора – трехлетний период с даты прекращения полномочий управляющей компании.
- 6.3. Собственники уполномочивают управляющую компанию на заключение от их имени и в их интересах договоров об использовании общедомового имущества с физическими и юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на условиях, наиболее выгодных для собственников, с последующим расходованием полученных денежных средств на нужды дома, по ценам не ниже рыночных. Проведение дополнительного общего собрания по вопросу передачи общего имущества в пользование третьим лицам требуется в случаях намерения третьих лиц использовать общедомовое имущество способом, существенно ухудшающим его состояние, а также в случаях заключения договора на срок более чем один год либо по цене существенно ниже рыночной.
- 6.4. Пользование общедомовым имуществом третьими лицами с целью размещения ими радиоэлектронного и иного оборудования для предоставления услуг доступа к стационарной и мобильной связи, доступа к информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также иных сервисных услуг для собственников осуществляется на возмездной основе по правилам, установленным п. 6.3 настоящего договора.
- 6.5. Собственники, передавая принадлежащее им помещение в пользование третьим лицам, обязуются сообщать данным лицам контакты управляющей компании, а также разъяснять им обязанность предоставлять доступ в жилое помещение представителям управляющей компании в аварийных ситуациях, передавать управляющей компании показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета ежемесячно в случаях, если плата за коммунальную услугу соответствующего вида вносится управляющей компании, а по запросу управляющей компании – если плата вносится напрямую ресурсоснабжающим организациям.
- 6.6. Если жилое помещение не оборудовано индивидуальными, общими (квартирными) или комнатными приборами учета, собственник для целей расчета платы за коммунальные услуги обязан сообщать управляющей компании информацию:
- а) своем временном отсутствии,
  - б) количестве граждан, пользующихся жилым помещением.

## **7. Заключительные положения**

- 7.1. Настоящий договор вступает силу с даты его подписания и действует в течение 3 лет.
- 7.2. Собственники вправе в любой момент принять на общем собрании решение о расторжении настоящего договора.
- 7.3. Управляющая компания вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке в случаях существенного нарушения собственниками обязательств по настоящему договору. При этом под существенным нарушением обязательств понимается наличие задолженности собственников жилых и нежилых помещений перед управляющей компанией в сумме более 300 000 (трехсот тысяч) рублей за период более 3 месяцев.
- 7.4. Настоящий договор подписывается от имени всех собственников лицом, уполномоченным на это решением общего собрания, на котором принято решение об утверждении условий настоящего договора. При этом настоящий договор подлежит размещению на официальном сайте управляющей компании и в системе ГИС ЖКХ. Экземпляр настоящего договора с подписью директора может быть

выдан любому собственнику при поступлении в управляющую компанию соответствующего обращения.

7.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение №1 – «Состав общего имущества».

***Управляющая компания***

***ООО «Трест»***

ИНН 3664240580

ОГРН 1193668008698

Юридический адрес:

394052, г. Воронеж,

ул. Грамши, д. 73А, офис.108

***Представитель собственников***

Фамилия \_\_\_\_\_

Имя \_\_\_\_\_

Отчество \_\_\_\_\_

Адрес г. Воронеж, ул. \_\_\_\_\_,

д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_.

Директор /С.В. Торощев/

ФИО / \_\_\_\_\_ /

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**«Состав общего имущества»**

В состав общего имущества МКД включаются:

- помещения общего пользования, т.е. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и нежилого помещения, как то: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы;
- иное обслуживающее более одного жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование: котельные, бойлерные, элеваторные узлы, домофонное оборудование, общая антенна;
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и нежилого помещения;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета);
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях,
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе,
- внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению,
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях,
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных

установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.