

**ДОГОВОР № 1**  
**на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества**  
**многоквартирного дома**

г. Казань

« 08 » 08 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Авалон Сити»** (далее - Застройщик), являющееся Застройщиком (т.е. лицом, осуществляющим на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта) многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Казань, ул. Танковая, д.2, в лице генерального директора Бутакова Антона Николаевича, действующего, на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сервис Индустрия»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» в лице директора Рожко Михаила Витальевича действующего на основании Устава, (далее – Управляющая организация), с другой стороны (далее вместе – Стороны), руководствуясь ст. 153, ст. 161 и ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Предметом настоящего Договора является деятельность по управлению многоквартирным домом по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, город Казань, ул. Танковая, д.2 (далее - Дом). Указанный адрес является местом исполнения Договора. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Застройщика в течение срока действия Договора за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом Доме лицам (далее – собственник, будущий собственник), в том числе выступая в качестве агента, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность, в соответствии с Договором, а Застройщик обязуется оплачивать услуги и выполнять иные обязательства на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Договор заключен Застройщиком и Управляющей организацией на основании ч.14 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации в интересах собственников помещений в Доме.

1.3. Посредством заключения настоящего Договора Застройщик, будущий собственник:

(а) реализует право на постоянное пользование системами Дома для получения коммунального и иного обеспечения, принадлежащего Застройщику, будущим собственникам Помещений;

(б) несет бремя расходов по коммунальному обеспечению, содержанию и техническому обслуживанию помещения и общего имущества Дома в соответствии с долей, принадлежащей ему собственности на общее имущество Дома.

1.4. Характеристики Дома на момент заключения Договора, описание и состав общего имущества Дома в соответствии с документами технической инвентаризации и технического учета указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

**2. ПРАВА СТОРОН.**

**2.1. Застройщик/Собственник помещения имеет право:**

2.1.1. На получение услуг установленного качества, оказываемые Управляющей организацией или организациями (далее – Организации), привлеченными Управляющей организацией для управления, коммунального обеспечения, содержания и технического обслуживания Дома.

2.1.2. На устранение недостатков услуг, предоставляемых Управляющей организацией/или Организацией в сроки, определяемые действующим законодательством.

2.1.3. На изменение размера платы за жилое помещение, платы за коммунальные услуги, в случае оказания услуги и выполнения работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.1.4. На получение сведений о деятельности, связанной с управлением Домом, в том числе об информации, связанной с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, в объеме, устанавливаемом действующим законодательством РФ.

2.1.5. На осуществление контроля оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставления коммунальных услуг, осуществления иной, направленной на достижение целей управления Домом деятельности, как непосредственно, так и путем предоставления таких полномочий третьим лицам, в том числе совету многоквартирного дома,



избранному в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.1.6. На предоставление дополнительных (не предусмотренных Договором) услуг, на основании отдельных договоров. Стоимость таких услуг определяется прейскурантом Управляющей компании.

2.1.7. На ежегодное предоставление Управляющей организацией отчёта о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению Домом в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

2.1.8. На поручение внесения платежей по настоящему Договору нанимателю/арендатору, принадлежащего ему Помещения, в случае сдачи его внаем или в аренду.

2.2. **Управляющая организация имеет право:**

2.2.1. Исполнять обязательства по настоящему Договору своими силами либо с привлечением третьих лиц.

2.2.2. Самостоятельно либо силами привлеченных организаций, осуществлять контроль состояния инженерного оборудования во всех помещениях Дома путем проведения плановых осмотров, предупредив собственника помещения не позднее чем за 24 часа о времени предполагаемого осмотра. Проводить внеплановые осмотры и работы в Помещении Застройщика, Собственника для локализации или устранения последствий аварий.

2.2.3. Принимать меры, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ, в случае нарушения Застройщиком, собственником сроков платежей и других обязательств по настоящему Договору.

2.2.4. Ограничивать или приостанавливать предоставление услуг по настоящему Договору (в том числе, выдачу справок) в случае несвоевременной и/или в неполном объеме оплаты более двух месяцев. Ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг осуществляется в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

2.2.5. Принимать меры, предусмотренные действующим законодательством, по контролю и соблюдению требований законодательства при проведении Собственником помещения работ по перепланировке и/или переустройству Помещения, в том числе контролировать и приостанавливать работы, если они могут нанести ущерб другому собственнику и/или его квартире, безопасности несущих конструкций Дома или затрагивают общее имущество Дома.

2.2.6. Производить перерыв, в установленные действующим законодательством сроки, в предоставлении Организациями услуг:

(а) для проведения ремонтных и профилактических работ;

(б) в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от Управляющей организации или Организаций.

2.2.7. Организовывать доступ (проникновение) в Помещение Застройщика, собственника при его отсутствии в случае возникновения опасности для граждан, их имущества и имущества Дома (поломка и/или повреждение инженерного и иного оборудования, пожар и т.п.) в присутствии двух свидетелей из числа проживающих в Доме и сотрудника правоохранительных органов.

2.2.8. Заключать договоры на размещение рекламы и оборудования на Доме, а также на сдачу в аренду части несущих и ограждающих конструкций, крыши при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.9. Инициировать проведение общих собраний собственников (будущих собственников) помещений в многоквартирном Доме по вопросам, связанным с управлением многоквартирным Домом, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2.10. Безвозмездно использовать помещения общего пользования Дома для исполнения настоящего Договора согласно назначению этих помещений, за исключением помещений, в которых смонтировано технологическое оборудование, предназначенное для оказания коммунальных услуг.

2.2.11. Передавать все или часть своих функций по Договору третьим лицам.

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

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. **Застройщик/ Собственник помещения обязан:**

3.1.1. Вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные договором.

3.1.2. Совместно с Управляющей организацией осмотреть Общее имущество Многоквартирного дома и составить Акт осмотра. В течение пяти дней с момента составления Акта осмотра передать Управляющей организации Общее имущество Многоквартирного дома.



3.1.3. Обеспечить подключение Дома к системам холодного водоснабжения и водоотведения, электроснабжения и газоснабжения.

3.1.4. Передать Управляющей организации в течение 5 дней с момента заключения настоящего Договора техническую документацию, предусмотренную пунктами 24, 25, 26 Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и пунктами 1.5. Постановления ГК по строительству и ЖКЖ, перечень передаваемой технической документации отражен в Приложении № 6 к Договору.

3.1.5. В отношении каждого жилого и нежилого помещения в Многоквартирном доме с момента заключения настоящего Договора и до передачи Правообладателям жилого и/или нежилого помещения в Многоквартирном доме, Застройщик обязуется вносить плату Управляющей организации за услуги по содержанию не переданных Правообладателям жилых и нежилых помещений и соответствующую этим помещениям плату за содержание Общего имущества Многоквартирного дома по тарифам, установленным в Приложении №6 к Договору.

3.1.6. Оплачивать потребленные коммунальные ресурсы (в случаях, установленных действующим законодательством), а также расходы на управление, содержание и техническое обслуживание, страхование общего имущества Дома, пропорционально общей площади Помещений, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче.

3.1.7. Допускать в Помещение в дневное время, а при авариях и в ночное время, представителей Управляющей организации или уполномоченных ею Организаций для проведения осмотра конструкций, инженерного и иного оборудования, технических устройств и устранения возможных неисправностей, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. При передаче Помещения Застройщик обязан предупредить нового владельца об имеющихся правах и обязательствах по содержанию и техническому обслуживанию Помещения и Дома, а также письменно предупредить Управляющую организацию о смене собственника, предоставив о нем информацию.

**3.2. Управляющая организация обязана осуществлять:**

3.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями настоящего Договора а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.2.2. Проведение технического обслуживания мест общего пользования Дома, общих инженерных систем и оборудования Дома, а также, в случае необходимости, аварийных работ.

3.2.3. Надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования Дома (для жилой части дома), а также придомовой территории.

3.2.4. Организацию аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.2.5. Обеспечение снабжения Дома коммунальными услугами, с учетом степени благоустройства Дома, а также техническое обслуживание инженерных систем Дома (лифт, АППЗ, ВПВ, система дымоудаления и подпора воздуха, ИТП, повысительные насосы, ГРЩ, домофонизации, видеонаблюдения, СКУД и др.), обеспечивающие предоставление услуг Застройщику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.2.6. Проведение текущего ремонта общего имущества Дома (инженерных сетей, оборудования, несущих конструкций), за исключением случаев, когда такой ремонт требуется имуществу в Доме в результате дефектов, допущенных при строительстве Дома.

3.2.7. Расчет ежемесячных платежей на основе заключенных договоров и затрат Управляющей организации и/или организаций согласно разделу 4 настоящего Договора. Документы для оплаты Управляющая организация предоставляет не позднее 10 (Десятого) числа месяца.

3.2.8. Контроль за своевременным внесением установленных обязательных платежей и взносов Застройщиком и иными собственниками помещений в Доме, организация работы по взысканию задолженности по их оплате.

3.2.9. Ведение оперативного делопроизводства, проведение регулярных приемов сотрудниками (в том числе руководством) Управляющей компании по вопросам, касающимся исполнения настоящего Договора.

3.2.10. Участие в составлении актов в случаях повреждения инженерного оборудования и отделки Помещения, возникшего не по вине Управляющей организации. В этом случае ремонт производится силами и/или за счет виновного лица.

3.2.11. Своевременное информирование Застройщика и иных собственников о перерывах в предоставлении оказываемых услуг, а также о причинах и сроках таких перерывов, путем размещения объявлений на информационных стендах, размещенных в помещениях общего пользования Дома и



размещения информации через диспетчерскую службу и/или информационно-справочный центр, интернет-сайте Управляющей компании.

3.2.12. Осуществлять демонтаж рекламных конструкций, а также не соответствующих нормативным требованиям вывесок, размещенных третьими лицами на ДOME без согласия общего собрания собственников помещений в ДOME.

3.2.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.14. Актуализировать и хранить документацию на многоквартирный дом, полученную от Застройщика. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. Знакомить с содержанием указанных документов.

3.2.15. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Домом в случаях и в порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2.16. Мониторинг расхода коммунальных и прочих ресурсов, в т.ч. регулярный контроль сверхнормативной поставки и/или расходования тепловой и электрической энергии в отопительный сезон и внесение на ежегодные общие собрания собственников помещений в ДOME предложений по анализу и уменьшению таких расходов.

3.2.17. Ведение учета доходов, расходов и движения денежных средств относительно предмета настоящего Договора.

3.2.18. В случае решения общего собрания собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам (в том числе кому-либо из собственников помещений Дома), а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры и представлять интересы собственника в процессе их исполнения сторонами.

3.2.19. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Дома либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением общего собрания собственников (будущих собственников) помещений, направляются на цели, определенные решением общего собрания собственников помещений Дома.

3.2.20. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Дома, а также в офисе и на интернет-сайте Управляющей организации, информацию о месте и графике приема сотрудников Управляющей организации.

3.2.21. Представлять предложения о необходимости проведения капитального ремонта Дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

4.2. Застройщик несет обязанность по внесению платы за помещения в ДOME и коммунальные услуги пропорционально размеру общей площади не переданных будущим собственникам помещений до даты подписания актов приема-передачи с будущими собственниками этих помещений. Оплата коммунальных услуг и платы за помещения осуществляется будущими собственниками с даты подписания актов приема-передачи помещений.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на это имущество от общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и составляет 39 рублей 51 копейка за 1 квадратный метр. Размер платы по Договору определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в Приложении № 6 к настоящему Договору, и состоит из:

4.3.1. платы за содержание и ремонт общего имущества Дома, включая плату за организацию управления Домом (в том числе с участием уполномоченных Организаций), текущему и капитальному ремонту общего имущества Дом, плату за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества в ДOME;

4.3.2. платы за иные (дополнительные) работы и услуги;

4.3.3. платы за коммунальные услуги.



4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии (неисправности) - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в Помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг Застройщикам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти или органа местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Размер платы по настоящему Договору может быть изменена Управляющей организацией одностороннем порядке с уведомлением Застройщика/Собственника помещения и обоснованием по следующим причинам и на следующую величину:

(а) величину изменения тарифов на коммунальные ресурсы, согласно распоряжениям государственных органов;

(б) величину, соразмерную изменениям периодичности, объема или качества услуг, предоставляемых по настоящему Договору Управляющей компанией, произведенным согласно обязательным требованиям нормативных актов, а также предписаний государственных органов, при условии, что такие требования/предписания влекут изменение соответствующих расходов Управляющей компании;

(в) величину изменения цен организаций-монополистов (радио и размещение отходов);

(г) на величину изменения тарифов, утверждаемых органами государственной власти или местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, а также собственников помещений в многоквартирных домах, не принявших решения о выборе способа управления многоквартирным домом и (или) на общем собрании решения об установления размера платы за содержание жилых помещений.

Во всех остальных случаях Управляющая организация может изменить сумму платы по настоящему Договору только на основании решения общего собрания собственников (будущих собственников) помещений в Доме.

4.6. Управляющая организация уведомляет Застройщика, собственника о корректировке суммы платы по настоящему Договору в индивидуальном или коллективном порядке (вывешивая объявление на информационных стендах, размещая на интернет-сайте управляющей компании, информируя через диспетчерскую службу) не позднее, чем за месяц до её проведения. С документами, послужившими основанием для корректировки, Застройщик, собственник имеет право ознакомиться у Управляющего домами.

4.7. Застройщик производит оплату по Договору ежемесячно. Срок внесения платежа – до 25 (двадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. Сумма оплаты должна соответствовать сумме, указанной в счете (квитанции), полученной от Управляющей организации.

4.8. Оплату по настоящему Договору Застройщик, собственник производит на расчетный счет Управляющей организации на основании выставляемого ему счета (квитанции). Банковские услуги (комиссия) по приему платежей оплачиваются Застройщиком в соответствии с условиями банка.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается отдельной строкой в платежном документе.

4.10. 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, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491. Неиспользование Застройщиком, собственником Помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в Помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.



Договору прекращаются в отношении Помещений, отчуждаемых третьим лицам, с момента передачи помещений этим лицам по актам приема-передачи.

8.8. В соответствии с п.п. 6) п. 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации законные владельцы помещений с момента передачи им помещений Застройщиком по актам приема-передачи несут бремя содержания своего имущества, оплачивают коммунальные платежи, услуги по управлению, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества Дома.

### 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Дом возведен по индивидуальному проекту и имеет в своем составе специальное инженерное оборудование, требующее соответствующего сервисного обслуживания.

9.2. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, один из которых хранится у Управляющей компании, другой у Застройщика.

9.3. К Договору прилагаются:

- Приложение № 1 - Описание и состав общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение № 2 - Перечень услуг и работ по управлению домом и перечень коммунальных услуг;
- Приложение № 3 - Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования Дома;
- Приложение № 4 - Обязательство Застройщика по проведению ремонтно-строительных работ;
- Приложение № 5 - Порядок учета коммунальных услуг по индивидуальным приборам учета;
- Приложение № 6 - Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

### 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

#### Застройщик:

**ООО «Авалон Сити»**

Юридический адрес: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Карбышева, д.50, оф.8

Банковские реквизиты:

Р/счет №40702810601460026503

в Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК "ФК  
ОТКРЫТИЕ"

Кор/счет №30101810245372202894

БИК 042202894

ИНН 1655297266

КПП 166001001

#### Управляющая компания:

**ООО «УК «Сервис Индустрия»**

Юридический и почтовый адрес: Республика  
Татарстан, г. Казань, ул. Академика Губкина,  
д. 30 г, оф. 5

Банковские реквизиты:

Р/счет № 40702810304090010735

в ООО Банк «Аверс»,

Кор/счет № 30101810500000000774,

БИК 049205774

ИНН: 1660170794

КПП: 166001001

Генеральный директор ООО «Авалон Сити»

/Бутаков А.Н./



Директор ООО «УК «Сервис Индустрия»

Рожко М.В. /

