

# **ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № К35.1/1-2025**

город Обнинск, Калужская область

«» \_\_\_\_\_ 2025 г

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 35/1 (далее - многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Региональная Управляющая Компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Ефимовой Инги Олеговны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые «Стороны», на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии и на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома о выборе способа управления многоквартирным домом (Протокол общего собрания собственников помещений № 20251100103942 от 2025 г - Прилож. №5 к настоящему Договору).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме), постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354 (ред. от 09.09.2017) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах», Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с приложениями к настоящему Договору, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам (а также членам семей Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений (далее - пользователи), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- адрес многоквартирного дома –Калужская обл., г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 35/1
- серия, тип постройки - индивидуальный;
- год постройки - 2020;
- этажность – 15-16 этажей (в том числе подземных 1);
- количество квартир - 533;
- количество нежилых помещений – 238;
- общая площадь здания (с учётом лоджий, балконов и т.п.) – 26 759,2 кв.м.
- общая площадь жилых и нежилых помещений – 20 814,2 кв.м.
- общая площадь жилых помещений - 20 513,9 кв.м.

- общая площадь нежилых помещений (кладовые, машиноместа) - 300,3 кв.м.
- уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) - кв. м
- уборочная площадь общих коридоров –кв. м
- уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические помещения) –кв. м

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. 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.

3.1.2. Надлежащим образом оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении №2 к настоящему Договору и предоставлять коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды Собственникам помещений в многоквартирном доме (электроэнергия, ГВС, ХВС, водоотведение) в соответствии с подпунктом б пункта 10 раздела II правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением правительства Российской Федерации от 16 мая 2011 г. № 354, для этого, от своего имени, в интересах Собственников заключать договоры с ресурсоснабжающими, подрядными организациями, иными третьими лицами, в т.ч. о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг, и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых Собственникам помещений.

3.1.3. Предоставлять иные услуги, при наличии технической возможности оказания данных услуг, установленные решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, в связи с чем заключать по поручению Собственников договоры на оказание дополнительных услуг, не предусмотренных настоящим Договором, в том числе услуг, по реконструкции и благоустройству общего имущества, по благоустройству и озеленению придомовой территории и т.п., действуя при этом в силу части 1 ст. 1005 Гражданского кодекса РФ, как агент от имени и за счет Собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.4. Принимать плату за содержание помещения, иные услуги и коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды, для ресурсоснабжающих, подрядных организаций и иных третьих лиц от Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме. Осуществлять транзитные платежи по коммунальным услугам, услугам по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и иным услугам ресурсоснабжающим и подрядным организациям, и иным третьим лицам. Производить необходимые работы для организации взаиморасчетов с поставщиками коммунальных ресурсов, а именно осуществлять снятие показаний Общедомовых Приборов Учета для передачи этих показаний поставщикам коммунальных ресурсов.

3.1.4. Требовать платы за потребленные ресурсы и оказанные услуги от Собственников, в том числе в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов (пользователей) в установленные настоящим Договором сроки.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (пользователей) помещений, в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.6. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников (пользователей), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, информировать заявителей о решениях, принятом по заявленным вопросам в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Срок рассмотрения поступивших от собственников заявлений устанавливается в соответствии с действующим законодательством и составляет от трёх до 10 рабочих дней, в зависимости от характера поступившего обращения (заявления, требования).

3.1.8. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета (при отсутствии прямых договоров с ресурса снабжающими организациями), то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения, поданной в соответствии с требованиями п. 81 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

3.1.9. Информировать Собственников (пользователей) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующего сообщения на досках объявлений многоквартирного дома (иных местах, определённых решением общего собрания Собственников помещений), на официальном сайте Управляющей организации, а в случае личного обращения - немедленно. Перерасчет оплаты за не предоставленную услугу производит ресурсоснабжающая организация.

3.1.10. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников (пользователей) помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующего сообщения на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома (иных местах, определённых решением общего собрания Собственников помещений), официальном сайте Управляющей организации. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) предоставления коммунальных услуг перерасчет производит ресурсоснабжающей организацией.

3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, ресурсоснабжающая организация производит перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.12. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками (пользователями) помещений.

3.1.13. Информировать в письменной форме Собственников (пользователей) об изменении размера платы за помещение, коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.14. Обеспечить доставку Собственникам (пользователям) помещений платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.15. Обеспечить Собственников (пользователей) информацией о телефонах путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.16. По требованию Собственников (пользователей) помещений, выдавать в течении 3 рабочих дней справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего Акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.18. Не менее чем за два дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников (пользователей) согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.20. По требованию Собственников (пользователей) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

3.1.21. Предоставлять Собственникам отчет (Приложение № 5) о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а также путём размещения отчёта на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома (иных местах, определённых решением общего собрания Собственников помещений) и на официальном сайте Управляющей компании.

3.1.22. На основании заявок Собственников (пользователей) направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственников.

3.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственников помещения или наличия иного законного основания.

3.1.24. Предоставлять Собственникам (пользователям) по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в срок от 3 до 10 рабочих дней.

3.1.25. При поступлении коммерческих предложений, а также при заключении Управляющей организацией договоров со сторонними организациями на обслуживание лифтов, котельных и др. должны быть прибавлены установленные законодательством соответствующие налоги (налог по системе УСНО и налог на добавленную стоимость), не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества Собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания Собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, должны быть направлены на выполнение работ по настоящему Договору.

3.1.26. При наступлении страхового случая участвовать в составлении Актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая.

3.1.27. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу Собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом Собственниками помещений в доме - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.1.28. По решению общего собрания Собственников открывать и вести накопительные, расчетные и лицевые счета на капитальный ремонт дома. Не допускать использования средств с накопительных счетов не по целевому назначению. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счет Собственников и/или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджетов органов государственной власти и местного самоуправления. Решение принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления. Решение определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и

другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

3.1.29. Управляющая организация при поступлении претензий собственников многоквартирного дома в отношении качества и периодичности поставляемых коммунальных ресурсов, в том числе при возникновении вопросов перерасчёта стоимости поставленных коммунальных ресурсов, обязана по требованию собственников многоквартирного дома представить своего представителя для оформления Акта фиксации фактов предоставления ненадлежащего качества поставки коммунальных ресурсов, с ненадлежащей периодичностью и пр. При этом представитель, уполномоченный управляющей организацией для составления такого Акта участвует в составлении Акта в срок, не превышающий сроков, отведенных на рассмотрение поступившего заявления в соответствии с действующим законодательством. Акт предоставляется ресурсоснабжающей организацией.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору с учетом мнения Совета дома.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственниками (пользователями), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.7. настоящего Договора.

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

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также пени.

3.2.5. Информировать собственников об объеме имеющихся у собственников задолженностей, ходе проведения работ по взысканию задолженностей.

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

3.2.7. Без согласования с Собственниками изменять, путем уведомления Собственников размещением соответствующей информации в едином платежном документе, размеры обязательных платежей на коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды (электроснабжение, отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение), в случае изменения в течение финансового года тарифов на электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, отопление согласно действующих на соответствующий период времени цен, ставок и тарифов на коммунальные услуги для населения, утвержденных органами местного самоуправления или уполномоченными на то органами

3.2.8. Определять размер платежей за электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, потребляемое на общедомовые нужды, с использованием утвержденных нормативов органами местного самоуправления в следующих случаях:

- самовольного снятия (демонтажа) общих приборов учета, повреждении (снятии, демонтаже) пломб на приборах учета и/или иных действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков за период с последней проверки и до повторной пломбировки (устранения нарушения пломбировки) счетчиков;
- при нарушении сроков поверки общих приборов учета, указанных в паспортах производителя.

3.2.9. Управляющая организация вправе, без согласования с Собственниками, выполнить дополнительные работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если их проведение вызвано необходимостью: в том числе при наступлении из-за ненадлежащего состояния угрозы причинения вреда жизни и здоровью неопределенного круга лиц и и(или) собственников МКД, при необходимости увеличить периодичность работ по заявкам собственников, в случае исполнения предписания ГЖИ, в том числе ввиду угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением

последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. С предоставлением документов, подтверждающих эту необходимость.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. В случае отсутствия на расчетном счете денежных средств, Управляющая организация вправе предъявить Собственникам к оплате сумму, затраченную на выполнение таких работ. С обязательным предоставлением документов (договоров), отражающих конкретными перечень работ, их стоимость, сроки выполнения, организацию подрядчика и акт выполненных работ за подписью лиц наделенными правом подписи. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

При этом предъявление сумм к оплате собственникам за выполнение работ, исполняемых в связи с предписаниями ГЖИ допускается, исключительно, если согласно предписанию ГЖИ устраняются недостатки не связанные с качеством оказания предоставленных собственникам услуг по управлению и обслуживанию многоквартирного дома, а именно выполняются и проводятся работы связанные с аварийным ремонтом общего имущества собственников МКД, проводятся работы, связанные с приобретением, монтажом, настройкой и обслуживанием дополнительного оборудования (пожарного, учетного, и любого прочего) для оснащения этим оборудованием общего имущества МКД по требованию государственных и (или) муниципальных органов.

3.2.10. Готовить к окончанию календарного года предложения к общему собранию Собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания Собственников новой стоимости услуг и/или работ направить Собственникам дополнительное соглашение с обновленными приложениями к настоящему Договору для подписания.

3.2.11. При необходимости вносить изменения в план текущего ремонта при согласовании с Собственниками помещений.

3.2.12. За отдельную плату Управляющая организация может предоставлять Собственникам, по их заявке, с оплатой по договорным ценам, согласно прейскуранта Управляющей организации, другие услуги (перечень прилагается), не относящиеся к обязанностям Управляющей организации по настоящему Договору. Ремонт (изменения, улучшения) общего имущества, стоимость которого превышает имеющиеся на момент необходимости выполнения работ остаток средств по статье «текущий ремонт» проводится по необходимости, за дополнительную плату, по решению совета дома, за счет средств собственников МКД, путем распределения затрат в соответствии с положениями Жилищного Кодекса Российской Федерации и выставления отдельной строки в платежном документе.

3.2.13. Требовать от Собственников полного возмещения ущерба, причиненного по вине Собственников и(или) членов их семьи общему имуществу многоквартирного дома, в случае не выполнения Собственниками обязанности допускать в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и проведения необходимых работ, в заранее согласованное время, а для ликвидации аварий - в любое время суток.

3.2.14. По согласованию с Собственниками помещений, на основании соответствующего решения общего собрания собственников МКД, предоставлять объекты общего имущества многоквартирного дома в аренду, для размещения рекламы и прочих целей, в случае наделения УК соответствующими полномочиями решением общего собрания собственников МКД.

3.2.15. В течение срока действия Договора созывать и проводить общие собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.16. Заключение с соответствующей организацией Договора на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные услуги (потребляемые на общедомовые нужды) и прочие услуги Собственникам (пользователям) помещений многоквартирного дома.

3.2.17. Размещать соответствующие службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся Общим имуществом Собственников многоквартирного дома, в случае

отсутствия специально предназначенных помещений, оборудовать их из состава общего имущества с соблюдением законных прав и интересов Собственников.

3.2.18. Осуществлять прочие действия, связанные с защитой собственных интересов, а также интересов Собственников.

### **3.3. Собственники обязаны:**

3.3.1. Передать Управляющей компании права на управление многоквартирным домом в пределах, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.2. При заключении настоящего Договора передать Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды, с учетом всех пользователей услугами, по тарифам и методам начисления, применяемыми ресурсоснабжающей организацией и исполнителем услуг, в соответствии с действующим законодательством РФ, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы их и лиц, пользующихся их помещением(ями).

3.3.4. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечить оснащение жилого или нежилого помещения индивидуальными приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность и своевременную замену, в соответствии с требованиями п. 81 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарного, технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории.

3.3.9. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственниками мероприятиями по переустройству помещения.

3.3.10. Настоящим Собственник дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания платежей по настоящему Договору в судебном порядке,

специализированной организации для ведения начислений, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных).

3.3.11. Для исполнения договорных обязательств предоставлять Управляющей организации следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата, и место рождения, адрес, паспортные данные, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

3.3.12. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

- не допускать сбрасывания в унитазы и раковины строительного и бытового мусора и прочих отходов, способствующих засорению канализации;

- не сбрасывать в контейнеры для бытового мусора строительный мусор, не складировать строительный мусор около контейнерной площадки.

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 21.00 час. до 8.00 час.). В выходные и праздничные дни шумные работы, в том числе с использованием инструментов, не производить с 21.00 час. до 10.00 час., в соответствии с Законом Калужской области от 24 июня 2016 года N 107-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Калужской области».

- информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

3.3.13. При проведении Собственниками (пользователями) работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать сбор, вывоз, утилизацию строительных отходов сверх платы, установленной настоящим Договором.

3.3.14. Парковать свои автотранспортные средства только в установленных для этого местах, не создавать препятствий для подъезда к дому специального транспорта: скорой помощи, полиции, пожарных и аварийных машин, машин, вывозящих мусор с контейнерных площадок и т.д.

3.3.15. Соблюдать правила проведения ремонтно-отделочных работ, режим тишины и правила противопожарной безопасности.

3.3.16. Предоставить при заключении настоящего Договора или незамедлительно по требованию Управляющей организации свои персональные данные и идентификаторы гражданина (СНИЛС, ОГРНИП, ИНН или данные паспорта гражданина РФ или данные водительского удостоверения и сведения о дате и месте рождения), управляющей организации, а

также согласие на передачу своих персональных данных третьим лицам-организациям, осуществляемых обработку персональных данных с целью формирования платежных документов за жилищно-коммунальные услуги и иных документов, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.3.17. Нести обязанности, установленные п.2. ст. 259.4. Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой собственник недвижимой вещи, в результате действий или бездействия которого возникают дополнительные расходы и издержки по содержанию и сохранению общего имущества, обязан их покрывать, путем возмещения (покрытия) таких расходов Управляющей организации в срок не позднее 10 (десяти) рабочих с момента получения письменного требования о возмещении дополнительных расходов и издержек по содержанию и сохранению общего имущества от Управляющей организации в размере и в порядке, установленными таким требованием.

3.3.18. В случае, если в результате деятельности по управлению многоквартирным домом при исполнении настоящего Договора Управления, Управляющей организацией или лицами, за действия которых согласно условиям настоящего договора и действующего законодательства, ответственность перед собственниками и третьими лицами несет Управляющая организация, причинен вред имущественным и (или) неимущественным интересам собственника (далее «факт причинения вреда»), а ответственность Управляющей организации перед собственниками и третьими лицами, на момент причинения вреда застрахована, Собственник, в случае факта причинения вреда, при получении сведений от Управляющей организации о наличии действующего договора страхования ответственности, обязан обратиться за возмещением вреда и получением страхового возмещения непосредственно к Страховщику (лицу, с которым у Управляющей организации был заключен действовавший на момент причинения вреда договор страхования ответственности). В случае, если страхового возмещения недостаточно для того, чтобы полностью возместить причиненный собственнику вред, собственник вправе обратиться непосредственно к Управляющей организации за возмещением разницы между страховым возмещением и фактическим размером ущерба, согласно положениям, ст. 1072 Гражданского кодекса Российской Федерации. Стороны пришли к соглашению, что обязанность у Управляющей организации по возмещению вреда, в случае страхования гражданской ответственности, перед собственником не наступает ранее, чем Собственник обратится за выплатой страхового возмещения к Страховщику.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за оказанные коммунальные услуги в случае оказания коммунальных услуг в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора при прямых договорах перерасчет производит ресурсоснабжающая организация.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.2 настоящего Договора. На основании заявок Собственников (пользователей) направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственников.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору пользователям данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду, неся самостоятельно ответственность за своевременное внесение указанными лицами платы и выполнения иных делегированных им обязанностей.

#### **4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, СТОИМОСТЬ РАБОТ, УСЛУГ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ, УСЛУГ**

4.1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- 1) Собственника с момента возникновения права собственности на данное помещение;
- 2) Собственника, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи.

4.2. Стороны определили, что размер оплаты по настоящему Договору за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется ставками и тарифами, утвержденными на Общем собрании собственников помещений (Приложение №3 к настоящему Договору).

4.3. Ежемесячные платежи Собственников по настоящему Договору включают в себя: плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Собственники вносят оплату за предоставленные услуги по Договору пропорционально своей доле в праве общей собственности.

4.4. В стоимость содержания и текущего ремонта общедомового имущества не входит стоимость взносов на капитальный ремонт, которые взимаются с Собственников для финансирования работ по капитальному ремонту во исполнении региональной программы капитального ремонта в порядке действующего законодательства Российской Федерации.

4.5. В стоимость содержания и текущего ремонта общедомового имущества, а также в стоимость коммунальных услуг по настоящему Договору не включены расходы по оплате вывоза строительного мусора (образующегося в результате производства Собственниками ремонтно-отделочных работ и заселения). Вышеуказанные расходы Собственники обязуются оплачивать дополнительно по факту предоставления данных услуг Управляющей организацией.

4.6. Изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ. В случае принятия соответствующего решения уполномоченным органом, внесение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными (индивидуальными) приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления (согласно Постановлению правительства РФ № 354).

4.8. Изменение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и платы за дополнительные услуги производятся одновременно с принятием решения о внесении изменений в Перечень работ и услуг. Собственники на общем собрании принимают решение о порядке оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД за счет изменения размера платы за содержание и ремонт жилого/ нежилого помещения. При этом в соответствии с требованиями части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт помещения может быть изменен не чаще одного раза в год.

4.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.10. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.15. настоящего Договора.

4.11. Оплата услуг по настоящему Договору производится удобным для Собственника способом путем безналичного расчета.

4.12. Сумма начисленных пеней указывается в квитанции на оплату жилищных и коммунальных услуг отдельной строкой, либо в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.13. Неиспользование помещений Собственниками (пользователями) не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

4.14. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.15. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.16. Собственники (пользователи) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа местного самоуправления и доводит до сведения Собственников (пользователей) помещений путём размещения сообщения на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома (иных местах, предназначенных для размещения соответствующей информации).

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

4.20. Стоимость услуг по вывозу снега, в него входит погрузка, транспортировка, утилизация снега (путем заключения договоров со специализированными организациями) в тариф и перечень обязательных услуг, оказываемых Управляющей организацией не входят, оплачиваются отдельно, по фактической стоимости за фактически оказанный объем услуг, по согласованию с советом дома, путем выставления отдельной строки в платежном документе, с распределением фактически понесенных Управляющей организацией затрат на оказанные в настоящем пункте услуги на всех собственников помещений, владельцев нежилых помещений и здания, расположенного на придомовом участке многоквартирного дома, пропорционально площади на каждый квадратный метр помещения собственника. По согласования с советом дома, при наличии средств за сдачу общедомового имущества компенсировать эти расходы.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. В случае оказания коммунальных услуг в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, превышающими установленную продолжительность, ресурсоснабжающая организация обязана произвести перерасчёт платежей или зачесть сумму перерасчета в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа. Управляющая организация составляет Акт о ненадлежащем качестве предоставленных коммунальных услуг и информирует об этом Собственника и ресурсоснабжающую организацию. При наличии прямых договоров

Собственник самостоятельно обязан обратиться в ресурсоснабжающую организацию с требованием о перерасчёте платежей.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч.14 ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.5. В случаях наступления аварийной ситуации в помещении Собственника в многоквартирном доме и причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственниками (пользователями), а также неправомерных действий Собственников (пользователей), по требованию любой из сторон Договора составляется Акт. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией.

5.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственников (пользователей), свидетелей (соседей).

5.7. Акт должен содержать: дату и время его составления; характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников (пользователей), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственников (пользователей).

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

5.9. Управляющая организация не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации многоквартирного дома.

## **6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещения и доверенными им 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;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям.

## **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Изменение и расторжение Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условия такого Договора, и принять решение о выборе иной Управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем внесудебном порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом Управляющую организацию за 60 дней.

7.4. Управляющая организация вправе в одностороннем внесудебном порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом Собственников помещений за 60 дней в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает; - Собственники/владельцы приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о продлении срока его действия, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

7.5. При прекращении договора управления многоквартирным домом в связи с истечением (окончанием) срока его действия сторона, не желающая пролонгировать договор, обязана уведомить другую сторону об этом, в том числе, направить данную информацию в орган государственного жилищного надзора и орган местного самоуправления.

7.6. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен текущий или капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственников на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственники обязаны вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственников в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

7.7. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

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

7.9. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.10. Обязательства по Договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.11. Договор может быть изменен и дополнен по соглашению сторон. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации. В случае внесения изменений в существующие нормы законодательства Российской Федерации, условия Договора, затронутые изменениями, действуют согласно изменениям, остальные остаются неизменными. Заключение дополнительных соглашений к Договору в таком случае не требуется.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. 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.

8.2. Стороны пришли к соглашению, что Управляющая организация вправе взыскать с собственника/нанимателя задолженность по настоящему договору по оплате за помещение в многоквартирном доме, коммунальные услуги и иные, установленные в соответствии с Жилищным законодательством Российской Федерации обязательные платежи, по исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Обращение к нотариусу за совершением исполнительной надписи Управляющая

организация осуществляет на основании условий настоящего договора и расчета задолженности должника Управляющей организации.

8.3. При совершении исполнительной надписи сумма долга, подлежащего взысканию, определяется нотариусом исходя из расчета задолженности по денежным обязательствам.

8.4. Стороны пришли к соглашению, что отмена исполнительной надписи должником может быть осуществлена исключительно в судебном порядке.

8.5. Стороны установили договорную подсудность, и пришли к Соглашению, что споры по взыскании Управляющей организацией задолженностей по оплате за жилое/нежилое помещение, коммунальных услуг, с собственников, нанимателей, проживающих совместно с нанимателями лиц, в том числе заявления о выдаче судебных приказов, а также споры по иным требованиям, когда они заявлены к Собственнику, нанимателям, лицам, проживающим совместно с нанимателем, Управляющей организацией, разрешаются в судах по месту нахождения Управляющей организации.

8.6. Все работы, выполняемые Управляющей организацией в вынужденном, аварийном режиме на сетях и имуществе, не отнесенном, согласно установленным в соответствии с действующим законодательством требованиям к разграничению зон эксплуатационной ответственности Управляющей организации, признаются Сторонами договора работами, вызванными обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, в связи с чем при определении в договоре управления должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом его естественного износа их предпринимательским риском, такие работы в состав оплаты не включены, в связи с чем собственники обязаны компенсировать управляющей организации такие расходы (далее "незапланированные, непредвиденные расходы"). Компенсация фактически понесенных Управляющей организации незапланированных, непредвиденных расходов производится собственниками путем распределения стоимости таких расходов на каждый метр принадлежащих собственникам помещений, путем выставления отдельной строкой в платежном документе.

## **9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Договор заключен на срок, указанный в Протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и составляет 1 (один) год, вступает в действие с «01» ноября

2025 года, с даты указанной в Протоколе общего собрания собственников помещений (Приложение №5 к настоящему Договору).

10.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за два месяца до даты окончания действия договора, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

10.3. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий Калужской области в связи с заключением договора управления таким домом, согласно части 7 статьи 162 ЖК РФ.

## **11. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ И ХРАНЕНИЯ ДОГОВОРА, ПРИЛОЖЕНИЯ К НЕМУ**

11.1. Собственники помещений подписывают Договор и все Приложения к нему путем проставления своих подписей в Реестре Собственников помещений. Договор составляется в двух идентичных экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче Председателю общего собрания собственников для хранения. При этом собственнику. Заявившему о необходимости получения отдельного экземпляра договора, такой экземпляр выдается на руки в печатном виде в срок не позднее трех рабочих дней с момента требования о предоставлении экземпляра Договора.

11.2. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями директора Управляющей организации и Председателя общего собрания собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

11.3. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора управления многоквартирным домом:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома;
2. Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, размер платы за коммунальные услуги;
4. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома;
5. Копия протокола общего собрания Собственников.
6. Реестр Собственников помещений многоквартирного дома;

## **12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

### **Управляющая организация**

**ООО «Региональная УК»**

Адрес: 249034, Калужская обл., г. Обнинск,  
Гагарина, дом 5, оф.7

**ИНН:** 4025413335

**КПП:** 402501001

**р/чёт:** 40702810322230101414

Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк

**к/счёт** 30101810100000000612

**БИК:** 042908612

Сайт: [www.uk-ruk.ru](http://www.uk-ruk.ru)

Эл.почта: [ukregion@bk.ru](mailto:ukregion@bk.ru)

Директор

Ефимова И.О

М.П.

### **Собственник:**

**Зарегистрирован(а):**

**Обл.** Калужская

**Город:** Обнинск

**ул. (пр.)** Курчатова

**дом №** 35/1

**кв. №**

**индекс**

**ФИО**

тел. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(фамилия, инициалы)

### Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Коридоры.
8. Подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
9. Крыши.
10. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
11. Служебные помещения.
12. Подсобные помещения.
13. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
14. Прилегающий земельный участок в установленных границах, включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории, а также детская и спортивная площадки, малые архитектурные формы.
15. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
16. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.
17. Ограды, калитки, ворота.
18. Система видеонаблюдения.

### СТОРОНЫ УТВЕРЖДАЮТ

Управляющая организация:

Собственник

\_\_\_\_\_/И.О. Ефимова/

\_\_\_\_\_

**Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома**

1. Эксплуатация и ремонт внутридомового оборудования.
2. Осмотры технического состояния объекта с последующим устранением выявленных нарушений.
3. Аварийное обслуживание.
4. Уборка и санитарная очистка мест общего пользования (подвал, чердак, кровля и т. д.).
5. Уборка дворовой территории.
6. Высадка кустарников, саженцев во дворе и уход за ними.
7. Косметический ремонт и уход за детскими дворовыми площадками, хозяйственными площадками, дворовыми местами для отдыха взрослых (лавочки, беседки и пр. малые формы).

| Наименование работ                                                                                                                      | Периодичность                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Прочистка водостока от засорения                                                                                                        | По мере необходимости +после ливневых и грозových дождей |
| Мелкий ремонт входных дверей                                                                                                            | По мере необходимости+технический осмотр раз в месяц     |
| Подметание полов во всех помещениях общего пользования                                                                                  | 1 раз в неделю                                           |
| Влажная уборка лестничных площадок и маршей 1 этажа, лифтов                                                                             | Ежедневно                                                |
| Влажная уборка лестничных площадок и маршей выше 1 этажа                                                                                | 1 раз в неделю                                           |
| - Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта в домах: с мусоропроводом и лифтом                                    | 1раз в 2 недели                                          |
| Протирка пыли с колпаков светильников, отопительных приборов, подоконников, почтовых ящиков в помещениях общего пользования             | 2 раз в год                                              |
| Мытье и протирка стен, дверей, окон в помещениях общего пользования                                                                     | 1 раз в год                                              |
| Уборка снега перед входом в подъезд, ликвидация наледи, посыпка песком                                                                  | Ежедневно                                                |
| Уборка земельного участка, входящего в состав общедомового имущества                                                                    | Ежедневно                                                |
| Чистка урн                                                                                                                              | 1 раз в сутки                                            |
| Уборка мусора на контейнерных площадках                                                                                                 | 1 раз в сутки                                            |
| Очистка проездов от снега на участке, входящем в состав общего имущества                                                                | По мере необходимости                                    |
| Окос придомовой территории                                                                                                              | 1 раз в месяц                                            |
| Подрезка кустарников, сучьев, спиливание старых деревьев                                                                                | 2 раза в год                                             |
| Регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек                                                                         | По мере необходимости                                    |
| Регулировка и набивка сальников                                                                                                         | По мере необходимости                                    |
| Уплотнение сгонов                                                                                                                       | По мере необходимости                                    |
| Отключение радиаторов при их течи                                                                                                       | По мере необходимости                                    |
| Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках                                                                                      | По мере необходимости                                    |
| Пробивка засоров канализационных труб                                                                                                   | По мере необходимости                                    |
| Замена перегоревших лампочек                                                                                                            | По мере необходимости                                    |
| Устранение повреждений на электрических сетях (соединение электрических проводов, протяжка и зачистка контактов, замена переключателей) | По мере необходимости                                    |
| Снятие показаний счетчиков в местах общего пользования                                                                                  | 1 раз в месяц                                            |
| Освещение мест общего пользования                                                                                                       | По мере необходимости                                    |
| Заделка свищей, зачеканивание раструбов на трубопроводах                                                                                | По мере необходимости                                    |
| Обслуживание вентиляционных каналов                                                                                                     | По графику                                               |
| Аварийно- диспетчерское обслуживание                                                                                                    | Постоянно                                                |
| Дератизация и дезинсекция                                                                                                               | 1 раз в год                                              |
| Управление и организация предоставления коммунальных услуг по дому                                                                      | В течение действия договора управления                   |
| Очистка крыши снега, сбой наледи                                                                                                        | По мере необходимости                                    |

Управляющая организация:

Собственник

\_\_\_\_\_/И.О. Ефимова/

\_\_\_\_\_

### Структура расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома

1. Эксплуатация и ремонт внутридомового оборудования.
2. Осмотры технического состояния объекта с последующим устранением выявленных нарушений.
3. Аварийное обслуживание.
4. Уборка и санитарная очистка мест общего пользования (подвал, чердак, кровля и т. д.).
5. Уборка дворовой территории.
6. Косметический ремонт и уход за детскими дворовыми площадками, хозяйственными площадками, дворовыми местами для отдыха взрослых (лавочки, беседки и пр. малые формы).

#### Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома

Расчет (на площадь начисления метр квадратный) стоимости содержания и ремонта общего имущества  
жилого помещения

| № п/п | Статьи расходов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Плата за 1 кв.м.<br>в месяц |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1.1   | Содержание мест общего пользования, мусоропровода (*) и придомовой территории, благоустройство (покос газона, ручная и механизированная уборка снега, зеленые насаждения, обработка реагентами) (*) дератизация                                                                                                                        | 8.60                        |
| 1.2   | Сантехническое техобслуживание инженерного общедомового оборудования (водопроводных, канализационных, теплофикационных сетей) (*)<br>Инженерное обслуживание ИТП и теплосчетчика по регламенту. Замена теплосчетчика оплачивается дополнительно. Инженерное и сантехническое оборудование покупается за счет средств текущего ремонта. | 4.50                        |
| 1.3   | Содержание расчетного центра- единая квитанция. (паспортистка, бухгалтеры, управление, налоги, занесение в ГИС ЖКХ, юридическое сопровождение, передача данных в ресурсоснабжающие организации).(*)                                                                                                                                    | 3.90                        |
| 1.4   | Обслуживание общего имущества                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3.00                        |
| 1.5   | Обслуживание домофонов, установленных на дверях входных групп и калитках периметра (без ТО дверей и калиток) (**)                                                                                                                                                                                                                      | 0.24                        |
| 1.6   | Телеметрия, система коллективного приема телевидения (до ввода в квартиру) (**)                                                                                                                                                                                                                                                        | 0.98                        |
| 1.7   | Освещение мест общего пользования (обслуживание ВРУ, замена элементов, электроснабжение дома, контроль показаний) (*). Оборудование покупается за счет дополнительного финансирования, при отсутствии средств на счете текущий ремонт.                                                                                                 | 1.92                        |
|       | <b>Содержание жилья всего(1.1-1.9):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>23.14</b>                |
| 1.8   | Текущий ремонт (замена и восстановление элементов в местах общедомового имущества, внутренних систем отопления, канализации, электроснабжения, конструктивных элементов здания)                                                                                                                                                        | 2.50                        |
| 1.9   | Техобслуживание лифтов, ежегодная страховка, ежегодное техосвидетельствование (**)                                                                                                                                                                                                                                                     | 5.00                        |
| 2.0   | Содержание систем автоматизированной противопожарной защиты(**)                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1.26                        |
|       | <b>ИТОГО включая НДС 5%(***):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>31.90</b>                |
|       | Доп.услуга «Обслуживание системы контроля и управления доступом (СКУД), система видеонаблюдения» (**)                                                                                                                                                                                                                                  | согласно смете и договору   |
|       | Доп.услуга «Обслуживание и ремонт шлагбаума»                                                                                                                                                                                                                                                                                           | согласно смете и договору   |

(\*) затраты на зарплату, налоги 44%(ОСФР 31 %, НДС 13%) материалы инвентарь, спецодежда.

(\*\*) тариф может быть изменен при удорожании стоимости работ (услуг) третьего лица (непосредственного исполнителя работ) – Обнинск-Телеком, ИП Анциферов Р.Г.

(\*\*\*): ставка НДС 5% согласно Налогового кодекса РФ.

Аварийное обслуживание производится ЕАДС (Единой аварийной диспетчерской службой)

По всем вопросам Вы можете обращаться в офис Управляющей компании, по адресу:

Управляющая организация:

Собственник

\_\_\_\_\_/И.О. Ефимова/

**Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,  
устройств и оборудования между Управляющей организацией и  
собственниками помещений многоквартирного дома**

Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникации, находящиеся внутри каждого помещения, границы которой определяются следующим образом:

| Границы ответственности Управляющей организации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Границы ответственности собственников                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1. Ответвления стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование. |
| 2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирного электросчетчика), отключающие устройства на квартиру.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2. Внутриквартирные сети, устройства и приборы, после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирный счетчик.                                             |
| 3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка                                                                                   |
| 4. Центральные стояки системы отопления, ответвления от стояков до и после запорной арматуры, общедомовой прибор учета, общедомовые приборы отопления.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4. Узел учета тепла, внутриквартирные сети, радиаторы отопления.                                                                                                      |
| 5. По строительным конструкциям:<br>5.1. крыши, козырьки над входами в подъезды;<br>5.2. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонные и иные ограждающие несущие конструкции);<br>5.3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции). | 5. По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение, квартиру.                                    |

Если общедомовые инженерные коммуникации и оборудование находятся в помещении пользователей помещений и они обязуются:

- обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей жилыми помещениями, не допускать их повреждения;
- своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей;
- обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию;
- не производить переоборудования систем отопления без согласования с Управляющей организацией.

Управляющая организация:

Собственник

\_\_\_\_\_/И.О. Ефимова/

\_\_\_\_\_