

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом № 23**  
**ул. Маршала Жукова**

г. Калуга

«24» ноября 2022 года

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга ул. Маршала Жукова, д. 23 именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании Протокола от 24 ноября 2022г. внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 23 по ул. Маршала Жукова г. Калуги, с одной стороны, и ООО «Черемушки»- Группа домов», в лице директора Пёховой Н.А., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, (далее – многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее Пользователи), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Основанием для заключения договора является Протокол от 24 ноября 2022г. внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 23 по ул. Маршала Жукова г. Калуги.

1.3. Собственники передают с даты включения многоквартирный дом в список многоквартирных домов, находящихся в управлении Управляющей организации, а Управляющая организация принимает в управление многоквартирный дом, общей площадью 1800,30 кв.м., в том числе общее имущество данного дома, в состав которого входят:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме;

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома;

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения;

д) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

е) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

ж) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы;

з) внутридомовая система водоотведения;

и) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

к) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом после постановки его на кадастровый учет;

л) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

**1.4.** В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Договоре, приоритет имеют сведения, содержащиеся в реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом.

**1.5.** Перечень видов работ и услуг по содержанию и текущему ремонту:

### Перечень и состав работ

**по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, собственники помещений в котором на их общем собрании приняли решение о выборе способа управления домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Состав работ и услуг
<b>1.</b>	<b>Содержание общего имущества в многоквартирном доме</b>	
1.1.	Содержание конструктивных элементов жилых зданий	<p>1. Выполнение работ по поддержанию исправного состояния элементов здания.</p> <p>Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов, обеспечивающих своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. Составление дефектных ведомостей.</p> <p>Обеспечение температурно-влажностного режима общих помещений многоквартирного дома и внутри жилых помещений за счет обеспечения работоспособности инженерного оборудования, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения, и удовлетворительного технического состояния несущих конструкций дома.</p> <p>Выполнение аварийно-восстановительных работ, обеспечивающих нормальную работоспособность инженерных коммуникаций и конструктивных элементов для более одного жилого и (или) нежилого помещения многоквартирного дома.</p> <p>Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, выполнение комплекса работ по поддержанию исправного состояния дымоходов, газоходов, вентканалов, печей.</p> <p>Содержание в исправном состоянии конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, очистка кровли и внутренних водостоков от мусора, грязи, листьев, снега, наледи и т.д.</p> <p>Поддержание в порядке чердачных и подвальных помещений, уборка мусора после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий, уборка случайного мусора.</p> <p>Выполнение мероприятий по противопожарной безопасности многоквартирного дома.</p> <p>Подготовка к сезонной эксплуатации.</p> <p>2. Аварийное обслуживание. Прием и регистрация заявок населения. Локализация аварийных ситуаций с 17-00 до 8-00 в рабочие дни и в выходные дни круглосуточно путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования</p>



		<p>жилых зданий, засоров системы водоотведения в жилых зданиях, повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей.</p> <p>3. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.</p> <p>4. Прочие работы по содержанию многоквартирных домов: размещение и ремонт указателей улиц, номеров домов, подъездов, флагодержателей, подготовка здания к праздникам, замена замков на дверях в подвалы, чердаки, электрощитовые, укрепление металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, слуховых окон, укрепление поручней.</p>
1.2.	Управление многоквартирным жилым домом	<p>Организация оказания всех услуг и (или) выполнение работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.</p> <p>Осуществление договорно-правовой деятельности.</p> <p>Осуществление контроля за качеством предоставления жилищных и коммунальных услуг, корректировка размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством.</p> <p>Организация работы по приему, расчету и учету платежей граждан за жилищные и общедомовые коммунальные услуги.</p>
1.3.	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей	<p>Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования центрального отопления, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения. Консервация и расконсервация, промывка и опрессовка системы центрального отопления.</p>
1.4.	Техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения	<p>Подготовка к сезонной эксплуатации. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции. Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).</p>
1.5.	Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	<p>Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования холодного водоснабжения, канализации, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения.</p>
1.6.	Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей	<p>Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и водоотведения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Проверка исправности канализационных вытяжек. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p>
1.7.	Техническое обслуживание электрических сетей	<p>Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования электроснабжения, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения.</p> <p>Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общего пользования, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров (смена перегоревших электролампочек</p>

		<p>уличного освещения, смена и ремонт выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки и др.). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p> <p>2. Установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей систем электроснабжения для обеспечения работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.</p>
1.8.	Содержание придомовой территории	<p>Очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи.</p> <p>В зимний период:  подметание свежеснежавшего снега толщиной до 2 см;  сдвигание свежеснежавшего снега толщиной слоя свыше 2 см;  подметание территории в дни без снегопада;  сдвигание свежеснежавшего снега в дни сильных снегопадов;  очистка территорий от наледи и льда;  посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами.</p> <p>В летний период:  подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;  подметание территории в дни с сильными осадками;  уборка газонов;  очистка урн от мусора.</p>
1.9.	Содержание и текущий ремонт лифтов	<p>Выполнение работ в целях надлежащего содержания лифтового хозяйства многоквартирного дома.</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:  организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;  обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);  обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);  обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования;  страхование ответственности за причинение вреда.</p>
<b>2.</b>	<b>Текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов</b>	
2.1.	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий	<p>1.Выполнение ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания. Фундаменты: устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы; ремонт и окраска цокольной части фундамента.</p> <p>Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасада при износе менее 50%.</p> <p>Перекрытия: частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.</p> <p>Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.</p> <p>Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в подъездах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях. Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отдельных участков.</p> <p>Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:</p>



		<p>восстановление или замена отдельных участков и элементов.  Полы: замена, восстановление отдельных участков.  Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.  Внутридомовые и фасадные газопроводы: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем газоснабжения.  Внутридомовые системы вентиляции, газоходы, отопительные печи: восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, газоходов, отопительных печей.  Специальные общедомовые технические устройства: замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями (противопожарная сигнализация и т.п.).</p> <p>2. Текущий ремонт объектов внешнего благоустройства.  Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров, мусоросборников. Обрезка деревьев, кустарников и прочих зеленых насаждений. Уход за зелеными насаждениями.</p> <p>3. Прочие работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирных и жилых домов.</p>
2.2.	Текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей	<p>Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, и электроснабжения, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.</p>
2.3.	Текущий ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения	
2.4.	Текущий ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения	
2.5.	Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей	
2.6.	Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей	
3.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	
4.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета воды (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	<p>Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета.</p>
5.	Обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета)	<p>Внешний осмотр и проверка правильности включения токоприемника через прибор учета электрической энергии. Ежемесячное снятие и запись показаний коллективного прибора учета.</p>

1.6. Работы по текущему ремонту общего имущества производятся после принятия решения на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, либо на

основании решения совета дома при наделении его такими полномочиями, о необходимом объеме работ, порядке (размере и сроках) финансирования ремонта.

Неотложные, аварийные работы производятся управляющей организацией без принятия вышеуказанного решения общего собрания при наличии денежных средств на счете многоквартирного дома по соответствующей статье затрат.

В случае необходимости проведения аварийных (неотложных) работ, связанных с получением управляющей организацией предписаний или иных распорядительных актов от уполномоченных на то органов, либо жалоб/заявлений собственников/нанимателей помещений, и отсутствии денежных средств по соответствующей статье затрат, управляющая организация вправе самостоятельно принять решение о производстве работ за свой счет с последующим взиманием затраченных денежных средств с Собственников путем выставления стоимости выполненного ремонта в платежных документах на оплату жилищно-коммунальных услуг, дополнительно к текущим платежам.

**1.7.** Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения обусловлена устранением угрозы жизни и здоровью проживающих лиц в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от собственников на текущий ремонт общего имущества, а в случае отсутствия достаточных средств Управляющая компания выставляет собственникам и нанимателям дополнительно недостающую сумму, пропорционально занимающей площади помещения.

Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках или входных дверях каждого подъезда.

**1.8.** Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и внутриквартирным оборудованием является:

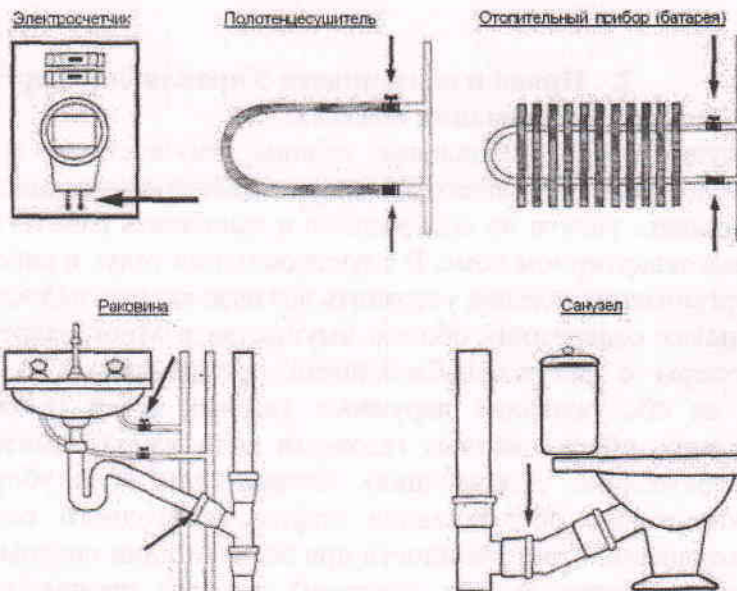
По строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение, т.е. окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу Собственника;

На системах отопления, горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), т.е. после первого вентиля система далее — относятся к внутриквартирному оборудованию;

На системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире), т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к внутриквартирному оборудованию.

На системе электроснабжения входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке, т.е. квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием — относятся к внутриквартирному оборудованию.





1.9. Перечень и параметры качества коммунальных услуг, за предоставление которых отвечает Управляющая организация, предельные сроки устранения аварийных ситуаций, адреса и номера телефонов аварийных служб:

№№	Перечень коммунальных услуг	Параметры качества :	Предельные сроки устранения аварий	Телефоны аварийных служб
1.	Холодное водоснабжение	Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: от 0,03 МПа (0,3 кгс/ кв.см) до 0,6 МПа (0,6 кгс/ кв.см)	Не более 24 часов	56-21-17
2.	Горячее водоснабжение	Температура горячей воды в точке разбора не менее 50 °С	Не более 24 часов	56-23-58
3.	Водоотведение.	Бесперебойное круглосуточное водоотведение	Не более 4 часов	56-21-17
4.	Электроснабжение	Соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	Не более 24 часов	56-20-30
5.	Отопление.	Давление во внутридомовой системе отопления не более 0.6 МПа (6 кгс/кв.см)	Не более 16 часов	56-23-58
6.	Газоснабжение	Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа	Не более 4 часов	04

## **2. Права и обязанности Управляющей организации**

### **2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. В случае оказания услуг и работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. В целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме от своего имени заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также с соответствующими организациями на обслуживание наружных газовых сетей (в домах с газом), вентканалов, дымоходов (в домах, оборудованных газовыми колонками), санитарную обработку подвалов и мусорокамер (дератизация, дезинсекция), механизированную уборку снега (в зимнее время), проведение технического обслуживания лифтов, ежегодного освидетельствования лифтов и страхование гражданской ответственности при эксплуатации опасных производственных объектов - лифтов (в домах, оборудованных лифтами), а также прочие, необходимые для исполнения настоящего Договора работы и услуги.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии на общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.5. Производить самостоятельно либо с привлечением третьего лица (ОИРЦ) начисление платы Собственнику помещения за работы и услуги управляющей организации, обеспечивая доставку счета-квитанции или счета в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

2.1.6. Производить при обращении Потребителей проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за жилое помещение, задолженности или переплаты за жилое помещение, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать заявителю документы, содержащие полную информацию по лицевому счету.

2.1.7. Осуществлять рассмотрение иных обращений Потребителей и принимать по ним соответствующие меры в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.8. Приступить к выполнению своих обязательств с момента внесения соответствующего изменения в реестр лицензий Калужской области государственной жилищной инспекцией Калужской области в отношении многоквартирного дома.

2.1.9. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы в течение 3 рабочих дней с момента 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.

2.1.10. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ и настоящим Договором.

### **2.2. Управляющая организация имеет право:**

2.2.1. Требовать своевременного и в полном объеме внесения Собственником помещения в многоквартирном доме платы за выполненные работы и оказанные услуги в рамках предмета настоящего Договора, уплаты неустойки (штрафов, пеней).

2.2.2. Самостоятельно, соблюдая установленные законодательством РФ периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирным домом, привлекать третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование,



сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.3. Требовать в соответствии с законодательством РФ допуска в заранее согласованное с Потребителем время в занимаемое Потребителем помещение своих представителей (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.4. Не производить работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома, работы по устранению недостатков, возникших до момента начала управления многоквартирным домом, а также по предписаниям правоохранительных, надзорных, контролирующих и иных органов в случае недостаточного финансирования работ (отсутствия денежных средств на счете дома и др.), не принятия собственниками решения о производстве работ и сроках их выполнения, а также за счет собственных денежных средств управляющей организации. В случае необходимости проведения аварийных (неотложных) работ, связанных с получением управляющей организацией предписаний от уполномоченных на то органов и отсутствии денежных средств по соответствующей статье затрат управляющая организация вправе самостоятельно принять решение о производстве работ за свой счет с последующим взиманием (выставлением в платежных документах на оплату жилищно-коммунальных услуг) затраченных денежных средств с Собственников.

2.2.5. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе ежегодным отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.2.6. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков (реального ущерба и упущенной выгоды), понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома. Требование оформляется в виде претензии с перечислением восстановленных элементов общего имущества многоквартирного дома и сроками исполнения претензии.

2.2.7. Управляющая организация вправе инициировать проведение общего собрания собственников в форме очного/заочного голосования.

2.2.8. В случае возникновения аварийной ситуации на инженерных коммуникациях и конструкциях, являющихся общим имуществом дома, Управляющая организация вправе использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для ликвидации аварии. Выполненные работы по устранению аварийной ситуации отражаются в отчете по исполнению договора управления. В случае, когда работы текущего ремонта за год выполнены, то затраты на ликвидацию аварийной ситуации учитываются при планировании работ текущего ремонта на следующий год.

2.2.9. Осуществлять планирование выполнения работ по ремонту дома с учетом фактического объема финансирования; первоочередными являются работы, направленные на обеспечение нормального функционирования элементов жилого дома и его инженерных систем,

неисполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников жилых помещений.

2.2.10. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять подрядчика, порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей многоквартирного дома, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

2.2.11. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке собственниками жилых и нежилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

2.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

### **3. Права и обязанности Собственников**

#### **3.1. Собственник обязан:**

3.1.1. Использовать жилые, нежилые помещения, находящиеся в их собственности и владении, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами действующего законодательства, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Порядок содержания общего имущества (утвержденный Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

3.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

3.1.5. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) не производить переустройство и (или) перепланировку помещения в нарушение установленного законом порядка;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

в) не ограничивать доступ к инженерным коммуникациям в помещении, в том числе не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, и не закрывать инженерные коммуникации и запорную арматуру конструкциями и (или) элементами отделки, по требованию Управляющей организации за свой счет осуществить демонтаж конструкции и элементов отделки;

г) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

е) не допускать без соответствующего согласования переустройство системы отопления, изменяющее проектную теплоотдачу в помещении, в том числе (но не ограничиваясь указанным) увеличение площади приборов отопления, изменение числа отопительных приборов, изменение диаметра стояков системы отопления, изменение материалов стояков и (или) отопительных приборов системы отопления);



ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

м) без согласования с контролирующими органами и управляющей организацией не производить смену цвета оконных блоков, замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасаде дома кондиционеров, С

сплит систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

3.1.6. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

3.1.7. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с представлением документов);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации собственника помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

е) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.)

3.1.8. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое/нежилое помещение.

3.1.9. Допускать в порядке, установленном законодательством РФ, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.10. Собственник помещения, иные дееспособные лица, проживающие в занимаемом помещении, дают своё согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, в том числе путём передачи их для обработки третьим лицам, для достижения целей в рамках предмета настоящего Договора.

Для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на помещение (при наличии), сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

3.1.11. Заключить договор со специализированной организацией на обслуживание внутриквартирного газового оборудования.

3.1.12. Учитывать, что границей эксплуатационной ответственности газового оборудования является первое отключающее устройство в жилом/нежилом помещении.

3.1.13. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ и настоящим Договором.

### 3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за жилое помещение, а также иную информацию, которую Управляющая организация обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.2.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

### 4. Цена договора. Размер платы за помещение. Порядок расчетов.

4.1. Размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником жилую помещению согласно ст. 249 ГК РФ и ст. 37,39 ЖК РФ, а также размер платы определяется в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

4.2. Размер платы определяется:

- на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем на один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. м в месяц;
- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. м в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год (если на общем собрании Собственников помещений не принято решение о ином размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.3. Плата за содержание жилого помещения, включает в себя:

- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом;
- работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме .

4.4. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

4.5. Размер платы за жилое помещение (тариф на содержание, без учета платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) установлен в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления или решением, принятом на общем собрании Собственников помещений.

Размер платы за жилое помещение, установленный для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, применяется и по отношению к собственникам нежилых помещений.

4.6. Изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества за расчетный период в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ и настоящим Договором.



4.7. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.8. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник вправе в течение 5 (пяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.9. Плата за услуги вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным (далее – срок оплаты), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчетные периоды.

4.10. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период.

4.11. Неиспользование Собственником и Пользователями помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальный ресурс Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта Калужской области.

## **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. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств с момента вступления Договора в силу.

5.3. Собственник несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все возникшие в результате этого последствия в соответствии с законодательством. В частности, Собственник несет ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников помещений в МКД в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба, за исключением случаев, причинения ущерба не по ее вине.

5.6. Основанием для привлечения Управляющей организации к ответственности в рамках предмета настоящего Договора является регистрация факта нарушения условий настоящего Договора Управляющей организацией посредством составления в порядке и сроки, предусмотренные законодательством РФ, соответствующего акта о ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств.

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

- действий (бездействий) Собственниками, лиц, проживающих в помещении Собственника;
- использования Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения исполнения Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора;

- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не исполнили своих обязательств по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору.

- в случае признания в установленном порядке многоквартирного дома ветхим, аварийным,

5.8. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков по содержанию, текущему ремонту мест общего пользования возникших до заключения настоящего Договора.

5.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.10. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей по настоящему Договору, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 ЖК РФ.

5.11. Уплата пени не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору.

## **6. Порядок разрешения споров**

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора управления, могут быть урегулированы путем переговоров. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке.

6.2. Претензии (жалобы) Собственника помещения в рамках предмета настоящего Договора, направляемые в Управляющую организацию, подлежат рассмотрению в течение 30 календарных дней, если иной срок не предусмотрен законодательством РФ.

6.3. Обращения Управляющей организации в адрес Собственника помещения в рамках предмета настоящего Договора, подлежат рассмотрению в течение 30 дней, если более короткий срок не указан в обращении.

## **7. Действие обстоятельств непреодолимой силы**

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действиями обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войне, гражданских волнений, эпидемии, блокады, эмбарго, пожаров, землетрясений, наводнений, и других природных стихийных бедствий, а также изданием актов государственных органов.

7.2. Свидетельство, выданное соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет обязательств по настоящему Договору вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую сторону о таких обстоятельствах и об их влиянии на исполнение обязательств.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.



## **8. Изменение и расторжение Договора**

8.1. Заявление Управляющей организации о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется не позднее одного месяца до истечения срока действия:

- собственнику помещения;
- в правление ТСЖ/ЖСК (на юридический адрес) заказным письмом (в случае, если собственниками будет создано ТСН (ТСЖ));
- в орган местного самоуправления (для назначения временной управляющей организации).

8.2. Одновременно с заявлением о прекращении Договора Управляющая организация:

- направляет в орган ГЖН заявление о внесении изменений в реестр лицензий в связи с прекращением Договора управления;
- направляет в орган местного самоуправления техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, необходимые для назначения временной управляющей организации и (или) для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, если к моменту .

8.3. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений предложение о расторжении договора управления по соглашению сторон в случаях:

- когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате за коммунальные ресурсы, приобретаемых у ресурсоснабжающих организаций.

- когда общим собранием собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий расторжения договора управления.

Если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены, Договор считается расторгнутым по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

Датой расторжения настоящего Договора в этом случае признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

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

8.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между управляющей организацией и Собственниками.

8.6. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения относительно условий Договора, споры и разногласия решаются в соответствии с законодательством РФ.

## **9. Срок действия Договора**

9.1. Срок действия настоящего Договора начинается с момента внесения соответствующего изменения в реестр лицензий Калужской области государственной жилищной инспекцией Калужской области в связи с заключением договора управления таким домом и действует в течение 1 (одного) года.

9.2. В случае если за 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора ни одной из сторон не будет в письменной форме заявлено о прекращении настоящего договора, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. В случае если срок действия договора продлен в соответствии с пунктом 9.2. Договора, собственники помещений обязуются принять решение о размере платы, с учетом предложений Управляющей организации.

#### 10. Заключительные положения

10.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

10.2. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достигнуть взаимного соглашения споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны, каждый из которых имеет равную юридическую силу. Каждый собственник помещения имеет право получить по его требованию заверенную Управляющей организацией копию договора, имеющую равную юридическую силу с подлинниками.

10.4. Подписанием настоящего договора Управляющая организация получает право на обработку персональных данных Собственников, персональных данных несовершеннолетних (недееспособных) в соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а именно: Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, предыдущее и новое место жительства, даты снятия и постановки на регистрационный учет с целью получения подготовки пакета документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту жительства и месту пребывания, на обмен паспорта и документирование несовершеннолетних, осуществление начислений за ЖКУ, получения скидок по оплате жилья, информирования о наличии задолженности по оплате ЖКУ. Обработка персональных данных осуществляется в виде сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, передачи данных определенному кругу лиц: судам общей юрисдикции, мировым судьям, управлениям ФССП, органам местного самоуправления и их структурам, в том числе: управлению социальной защиты, органам опеки и попечительства, управлению городского хозяйства города Калуги и др., государственным образовательным учреждениям (детским домам) и др. учреждениям, действующим в интересах детей, недееспособных лиц, а также обезличивание, блокирование, уничтожение.

В целях исполнения настоящего договора Собственники не возражают против передачи вышеуказанных персональных данных третьему лицу (специализированной организации).

#### 11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «Черемушки» -Группа домов»

ИНН 4029066259

КПП 402901001

ОГРН 1224000007550

р/сч. 40702810411430007022

БИК 044525411

к/сч. 30101810145250000411

Банк: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

Директор: ООО «Черемушки» -Группа домов» \_\_\_\_\_

Н.А. Пёхова

