

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным домом

- **Собственники жилых (нежилых) помещений** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калининградская область, Город Гурьевск, ул. Садовая, дом 17, кв № , именуемые в дальнейшем – **собственники помещений, согласно реестра (Приложение № 1), и**

- **Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мой Дом"**, в лице Заместителя генерального директора Нехведович Регины Францевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация / Управляющая компания**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 20/01/2015 №6/н), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор утвержден и заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калининградская область, город Гурьевск, ул. Садовая, д № 1.

1.2. Условия Договора определены в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и Договора.

1.3. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться **Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации**, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства, а также предписаниями контролирующих и надзорных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- *Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416* (далее – Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части – Стандарты управления многоквартирным домом);

- *Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491* (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы);

- *Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290* (далее – Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ);

- *Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006г. № 354* (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

- *Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013г. № 410* (далее – Правила пользования газом);

- **Федерального закона "О защите персональных данных" № 152-ФЗ**

- **иными нормативными правовыми актами**, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и Управляющей организацией правила в сфере управления многоквартирным домом.

1.4. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме указывается Управляющей организацией на дату заключения Договора в Реестре собственников помещений, составляемом по форме, приведенной в **Приложении № 1** к Договору. Актуализация указанной информации, а также сбор, обработка и хранение информации о потребителях осуществляется Управляющей компанией в соответствии со Стандартами управления многоквартирным домом путем ведения аналогичного реестра.

1.5. Управляющая компания в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства и доводятся до сведения потребителей.

1.6. Управляющая компания ежегодно в течении первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении условий Договора управления за предыдущий год, путем его размещения на досках объявлений на входах в подъезды, а также на официальном сайте Управляющей компании в сети Интернет.

#### 1.7. Термины, используемые в Договоре

- **Собственник жилого дома** – юридическое или физическое лицо, право собственности которого на помещение/помещения основано на законном основании.

- **Потребитель** – физическое или юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, право временного владения и пользования помещением которого основано на договоре с собственником, потребляющее жилищно-коммунальные услуги. Собственник может быть Потребителем, но Потребитель не всегда является собственником помещения, доли в общем имуществе.



- *Состав общего имущества здания* – расположенные внутри здания инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, состоящее из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, коллективных приборов учета, помещения, площадки, лифты, шахты, технические этажи (чердаки), подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыша, несущие, ограждающие и не несущие конструкции не являющиеся частями помещений, имеющих собственника, окна и двери помещений общего пользования, перила, тепловой пункт, земельный участок, на котором расположено здание, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на сетях, не являющиеся частями помещений, имеющих (собственника) надлежащего владельца, используемое в интересах всех собственников помещений здания.

- *Доля в праве общей собственности на общее имущество (доля собственника)* - доля, определяемая отношением общей площади помещения собственника к сумме общих площадей всех помещений в данном здании. Потребитель несет обязательства по содержанию общего имущества пропорционально размеру полученного/переданного ему помещения собственником.

- *Коммунальные услуги* – деятельность по подаче потребителям коммунальных ресурсов по внутридомовым сетям.

- *Управление жилым домом* – обеспечение хранения технической документации и персональных данных, привлечение на договорной основе лиц для выполнения работ и услуг по ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг, прием платежей от собственников, иных потребителей, взыскание в судебном порядке задолженностей.

- *Содержание общего имущества жилого дома* – выполнение работ по контролю за состоянием общего имущества здания, выявления возможных угроз безопасности для граждан, освещение, уборка, санитарно-гигиеническая очистка мест общего пользования, сбор и организация вывоза твердых и жидких бытовых отходов, организация выполнения собственниками (потребителями) мер противопожарной безопасности, устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, водоотведения, отопления, электротехнических устройств.

- *Текущий ремонт общего имущества* – комплекс ремонтных и восстановительных работ с целью устранения незначительных неисправностей (восстановления работоспособности) и поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования инженерных систем, конструкций дома, входящих в общее имущество.

- *Капитальный ремонт общего имущества* – смена, восстановление или замена элементов здания, сетей, установка приборов учета и т.д. Производится по решению Общего собрания собственников помещений.

## **2. Цель договора. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.**

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания по заданию Собственников в соответствии с условиями настоящего Договора в течении срока его действия для достижения цели, обязуется:

1) выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (*Приложение № 3*);

2) на основании решений общего собрания Собственников, принятых по предложениям Управляющей компании, организовывать выполнение восстановительных работ на элементах общего имущества в Многоквартирном доме, включая работы по плановому текущему ремонту, а также по техническому обследованию данных элементов с целью предварительного установления необходимости и объемов их капитального ремонта.

2.3. Состав общего имущества, в отношении которого Управляющая компания принимает на себя обязательства по Договору, отражен в *Приложении № 2*.

2.4. Перечень выполняемых Управляющей компанией работ и оказываемых услуг, включая периодичность и сроки (график) их выполнения, утвержден решением общего собрания собственников (протокол от 01/02/2015 № 6/н) на весь период действия Договора и приведен в *Приложении № 3* к Договору.

2.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от Потребителя заявки по телефонам/факсу 32-33-62, +7-962-266-32-41, +7-962-266-32-48, устранять аварии.

## **3. Порядок предоставления коммунальных услуг в Многоквартирный дом**

3.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение путем заключения Управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями. В случае отказа ресурсоснабжающей организацией в заключении такого договора Управляющая компания уведомляет собственников помещений о причинах такого отказа.

Собственники вправе заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на представление коммунальных услуг.

3.2. Собственники обязаны вносить плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, либо через указанных такими организациями платежных агентов.

3.3. Управляющая компания по условиям настоящего Договора осуществляет техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем, с использованием которых ресурсоснабжающими организациями представляются коммунальные услуги в Многоквартирном доме, а также представляет и защищает интересы Собственников в их взаимоотношениях с этими организациями.

3.4. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.5. При обнаружении фактов нарушения качества коммунальных услуг Собственники обязаны уведомить об этом аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании по телефонам: +7(4012)-32-33-62; +7-962-266-32-48 или путем подачи заявления.

Диспетчер Управляющей компании согласовывает с заявителем время прибытия мастера-смотрителя для проверки факта нарушения качества коммунальной услуги, по окончании которой составляется акт проверки нарушения качества



#### **4.2. Управляющая компания вправе:**

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора. А также устанавливать очередность выполнения работ и виды работ, подлежащие первоочередному выполнению, в целях обеспечения надлежащего состояния общего имущества в рамках Договора.

4.2.2. Требовать внесения платы по Договору своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

4.2.3. В случае не внесения платы по Договору более 2-х (двух) периодов Управляющая компания вправе приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

4.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения и (или) потребителем время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.6. Требовать от Собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

4.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

#### **4.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:**

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

4.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее (используемое) собственником или иным потребителем помещение в случаях и в порядке, указанных в п. 4.2.5 Договора.

4.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно, по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

4.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.

4.3.6. Соблюдать следующие требования, обеспечивающие исполнение Договора:

- 1) не производить перенос инженерных сетей, входящих в состав общего имущества дома и проложенных в помещениях Собственника, а также их ремонт или реконструкцию;
- 2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- 3) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- 4) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке и без информирования Управляющей компании;
- 5) 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;
- 6) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- 7) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- 8) бытовой мусор складировать исключительно в специально отведенных для этих целей местах;
- 9) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок.

10) не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;

11) не совершать действия, нарушающих покой граждан и тишину в ночное время (вечерние и ночные периоды тишины - с 22 час. 00 мин. до 08 час. 00 мин.), на защищаемых территориях и помещениях, за исключением действий юридических лиц и граждан, направленных на предотвращение правонарушений, предотвращение и ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций, проведение неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан в соответствии с законодательством Российской Федерации;

12) Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в **Приложении № 4** к Договору.

4.3.7. Соблюдать правила регистрационного учета по месту жительства и временного пребывания, а также в течении 5 (пяти) дней с момента наступления соответствующих обстоятельств предоставить Управляющей компании сведения:

- о смене Собственника (документы подтверждающие право собственности);
- о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей компании за содержание и



ремонт общего имущества в Многоквартирном доме возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;
- обо всех изменениях в правоустанавливающих документах на жилые/нежилые помещения, находящиеся в собственности физических/юридических лиц.

4.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

#### **4.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:**

4.4.1. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

4.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, взносов на капитальный ремонт, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией штрафов, пеней.

4.4.3. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору. Представители Собственников в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома:

- 1) могут участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;
- 2) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, организуемых Управляющей кампанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору;

3) подписывать акты выполненных работ по текущему и капитальному ремонту элементов общего имущества в Многоквартирном доме в составе комиссии, принимающей данные работы.

4.4.4. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

4.4.5. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей компанией, обращаться к руководству Управляющей компании.

4.4.6. Предъявления к Управляющей компании требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения.

4.4.7. Получения от Управляющей компании необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения.

4.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

### **5. Порядок составления планов восстановительных работ и выполнение данных работ с целью восстановления работоспособности общего имущества в Многоквартирном доме.**

5.1. Согласно требованиям Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме Управляющая компания по итогам проведенных осмотров Многоквартирного дома обязана:

1) составить план восстановительных работ для каждого элемента общего имущества в Многоквартирном доме, в котором во время осмотра выявлены дефекты, повреждения и неисправности;

2) составить и предоставить Собственникам для утверждения решениями их общих собраний проекты перечней восстановительных работ на элементах общего имущества Многоквартирного дома;

3) организовать выполнение утвержденных решениями общих собраний Собственников восстановительных работ в Многоквартирном доме, включая в себя:

- работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов его общего имущества для обеспечения безопасного проживания граждан;

- работы по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме путем комплексного устранения неисправностей изношенных элементов общего имущества, смену, восстановление или их замену, улучшение эксплуатационных показателей Многоквартирного дома, начиная с входящих в их состав работ по техническому обследованию элементов данного имущества, имеющих повреждения, дефекты и неисправности, представляющие угрозу безопасности Многоквартирного дома.

5.2. С целью организации работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по результатам общего осмотра (обследования) Многоквартирного дома на основании составленного акта, Управляющая компания обязуется:

1) составить и предоставить для согласования Совету Многоквартирного дома сводную опись работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с указанием объемов необходимых ремонтных работ, с установлением предельных сроков необходимости их выполнения, а также очередности выполнения данных работ исходя из приоритетности и срочности;

2) ежегодно составлять и представлять Совету Многоквартирного дома для внесения на утверждение решением общего собрания Собственников Предложения о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту конкретных элементов общего имущества в Многоквартирном доме на предстоящий год в форме расцененной описи данных работ;

3) после принятия общим собранием Собственников (согласно п. 4.1 ч. 2 ст. 4 ЖК РФ) решения о текущем ремонте элементов общего имущества и размера платы за выполнение таких работ, организовать проведение работ силами Управляющей компании и (или) силами подрядных организаций на договорной основе;

4) организовывать приемку выполненных работ с участием в составе приемочной комиссии представителя Совета Многоквартирного дома.

5.3. Собственники, согласно ч. 1 и 2 ст. 189 ЖК РФ, в любое время вправе принять на общем собрании Собственников



решение о проведении капитального ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме по предложению Управляющей компании либо по собственной инициативе.

## **6. Порядок определения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, порядок внесения платежей.**

6.1 Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме для Собственников включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;
- плату за иные услуги, предоставляемые Собственникам/арендаторам помещений в Многоквартирном доме;
- плату за работы по внеплановому (непредвиденному) ремонту и аварийному обслуживанию имущества в Многоквартирном доме;
- плату за работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Включается в состав платы исключительно при условии принятия решения общего собрания Собственников о выполнении данных работ и их стоимости в каждом предстоящем году действия настоящего Договора;
- плату за санитарное содержание придомовой территории и мест общего пользования, в соответствии с *Приложением № 3*;
- плату за вывоз и размещение твердых бытовых отходов (ТБО) с условием сортировки мусора по трем видам контейнеров (пластик, бумага, бытовые отходы).

6.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома установленный на первый год действия Договора, указан в *Приложении № 3* настоящего Договора, из расчета за 1 месяц на 1 кв. м. общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы в каждом году действия Договора.

6.3. Управляющая компания вправе не чаще одного раза в год изменить размер платы, кроме платы за работы по текущему ремонту, на величину базисного индекса потребительских цен по Калининградской области. Данный индекс публикуется Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области и характеризует инфляционные процессы в регионе, за календарный год, предшествующий году, в котором производится увеличение размера платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома. При этом ежегодное оформление решениями общим собранием Собственников изменений тарифов не осуществляется.

6.4. Размер платы на работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ежегодно устанавливается решением общего собрания Собственников на каждый предстоящий год действия настоящего Договора без внесения в него изменений.

6.5. Управляющая компания обязана информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином порядке.

6.6. Плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей компании путем оплаты поступающих счетов-квитанций непосредственно на ее счет (в кассу) или через организацию, специализирующуюся на расчетно-кассовом обслуживании. Плата вносится Собственником ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.7. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

## **7. Ответственность сторон**

### **7.1. Ответственность Управляющей компании, собственников помещений и иных потребителей**

7.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая компания, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

### **7.2. Ответственность Управляющей компании.**

7.2.1. Управляющая компания несет ответственность перед потребителями за действия своих Представителей.

7.2.2. Если при осуществлении контроля за надлежащим исполнением Управляющей компанией условий Договора будет установлено, что Управляющая компания не исполняла надлежащим образом обязательства по ведению технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, Управляющая компания обязана устранить допущенные нарушения в срок не позднее 30 дней с момента выявления таких нарушений уполномоченными лицами.

7.2.3. За оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов, а также установленных правительством РФ Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

7.2.4. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред (ущерб) причиненный в результате перепадов напряжения (сбои в электросети, "скачки напряжения"), произошедших не по вине Управляющей компании.

7.2.5. За ущерб причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

### **7.3. Ответственность собственников помещений и иных потребителей:**

7.3.1. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по Договору, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня



после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством.

7.3.2. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и за надлежащее содержание которого Управляющая организация ответственности не несет.

7.3.3. Собственники несут гражданско-правовую ответственность, установленную законодательством РФ, за вред причиненный общему имуществу Собственников, а также жизни, здоровью и имуществу иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

## **8. Порядок изменения и расторжения Договора.**

8.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, кроме случая, указанного Договора, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

8.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

8.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- 1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией;
- 2) введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.
- 3) в случае если собственниками помещений принято решение об изменении способа управления многоквартирным домом.

8.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 2 (два) месяца с даты получения Управляющей компанией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую компанию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

8.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, когда неполное внесение 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 коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц (согласно части 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункту 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации)

8.6. При принятии Управляющей компанией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случае, предусмотренном в п.9.5. Договора, Управляющая компания уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей компанией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая компания повторно уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

8.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией в счет платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей организацией в 3-х месячный срок с даты расторжения Договора, до полного погашения задолженности, а также исполнительных листов, судебных приказов.

## **9. Особые условия**

9.1. В рамках соблюдения требований законодательства РФ о защите персональных данных, Стороны пришли к соглашению о возможности обработки и передачи третьим лицам персональных данных Собственника, указанных в настоящем Договоре, для осуществления расчетов и взыскания задолженности за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

9.2. Все споры возникшие из настоящего 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.

## **10. Срок действия договора**

10.1. договор заключен на 3 (три) года и вступает в действие с "01" февраль 2015 года.

10.2. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех условиях, какие были предусмотрены Договором.

10.3. Настоящий Договор составлен в 2-х (двух) экземплярах по одному для каждой из сторон. оба экземпляра Договора идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью.



## 11. Форс-мажор

11.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течении которого действуют эти обстоятельства.

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

11.3. 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.

## 12. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

12.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в **Приложении № 1** к Договору.

Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу для хранения по его почтовому адресу.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 12.3 Договора, составлен на \_ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем проставления в Реестре собственников помещений, приведенном в **Приложении № 1** к Договору, подписей собственниками помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на \_ листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п.12.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации на котором в обязательном порядке Управляющая организация размещает все Приложения к Договору, за исключением **Приложения № 1**. По письменному заявлению собственника помещения Управляющая компания изготавливает копии приложений к Договору (кроме Приложения № 1).

12.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения Договора, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

12.3. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Реестр собственников помещений

Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния

Приложение № 3 - Перечень и стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

Приложение № 4 - ответственность собственников помещений

## 13. Адреса и реквизиты сторон:

Общество с ограниченной  
ответственностью

**«Управляющая Компания «Мой Дом»**

г. Калининград, ул. Зеленая, 87/89

ИНН/КПП 3905071388/390601001

р/с40702810020020102383 в Калининградском

ОСБ № 8626, к/с30101810100000000634, БИК

042748634,

раб.дни: вторник-пятница, с 9.00-18.00,

суббота-9.00-15.00,

тлф:32-33-62, бухгалтер.-55-58-09.

Собственники помещений, проставившие свои подписи  
в Реестре собственников помещений (Приложение № 1)

Договор подписан собственниками, обладающими \_\_\_\_%

голосов всех собственников в многоквартирном доме

на дату « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ год

Заместитель генерального директора -

Р. Ф. Нехведович

## Реестр собственников по ул. САДОВАЯ, дом № 17

№ КВ.	ФИО	СВ-ВО О СОБСТВЕННОСТИ	S общ.кв.
1			46.1
2			44.9
3			71.1
4			56.8
5			60.9
6			37.6
7			44.9
8			71.0
9			56.8
10			61.0
11			46.1
12			45.0
13			71.1
14			56.8
15			60.8
16			46.2



17	Крылов Александр Сергеевич	39АБ № 4532 от 26.11.2015	44.9
18	Иванов Максим Александрович	39АБ № 4532 от 26.11.2015	71.1
19	Иванов Сергей Александрович	39АБ № 4532 от 16.03.2015	56.9
20	Петров Евгений Петрович Иван Александрович Петров Александр Евгеньевич	39 015806.015803.015804. от 17.07.2015	60.9
21	Литвиненко Сергей Викторович	39АБ № 5129 от 15.03.2015	46.2
22	Саракидзе Ольга Викторовна Саракидзе Егор Михайлович	39АБ № 48694 от 05.04.2015 39АБ № 48694 от 05.04.2015	44.9
23	Абрамцев Виктор Викторович	39АБ № 30788028.04.2015	71.0
24	Хорошев Дмитрий Александрович	39АБ № 46734 от 24.03.2015	
25	Степанов Павел Сергеевич	39 019302 от 04.08.2015	61.0



**Общая характеристика**  
состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:  
г.Гурьевск, ул.Садовая,17

**1. Общая характеристика многоквартирного дома**

- ✓ тип постройки - жилой, многоквартирный
- ✓ год постройки – 2014 года
- ✓ количество этажей - 6
- ✓ количество подъездов - 1
- ✓ количество квартир - 25
- ✓ общая площадь квартир здания - 1399,4 м<sup>2</sup>
- ✓ уборочная площадь мест общего пользования (лестница) - 167,7 м<sup>2</sup>
- ✓ общая площадь офисных помещений (цокольный этаж) - 198,4 м<sup>2</sup>
- ✓ места общего пользования (цокольный этаж) - 102,3 м<sup>2</sup>
- ✓ общая площадь цокольного этажа - 300,7 м<sup>2</sup>
- ✓ общая площадь здания – 1867,8 м<sup>2</sup>

**2. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
1.	Обособленные служебные помещения в цокольном этаже	Электрощитовая - 1 Водомерный узел - 1 Насосная - 1	Состояние хорошее, ремонта не требуется
2.	Межквартирные лестничные площадки	Кол-во – 5 шт. материал пола - керамическая плитка материал стен- шпаклевка, покраска	Состояние хорошее, ремонта не требуется
3.	Лестницы	Материал лестничных маршей - ж/бетон Материал ограждения, Перила - металлические	Состояние хорошее, ремонта не требуется
4.	Лестничные клетки	Кол-во - 5 шт. общая площадь - 167,7 м <sup>2</sup>	Состояние хорошее, ремонта не требуется
5.	Дверь подъездная	Кол-во - 1 шт. Материал - металл	Состояние хорошее, ремонта не требуется
6.	Кровля	Материал - кровельная сталь	Протечки по примыканию кровли к вентканалам
7.	Вентканалы	Материал - кирпич шт. -	Состояние хорошее, ремонта не требуется
8.	Сети электроснабжения	Напряжение - 220в Скрытая проводка	Состояние хорошее, ремонта не требуется

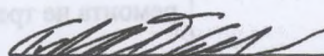


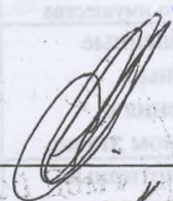
9	Вводные шкафы ВРУ	Кол-во – 1 шт.	Состояние хорошее, ремонта не требуется
10	Позажные щитки	Кол-во – 5 шт.	Состояние хорошее, ремонта не требуется
11	Светильники в местах общего пользования	Лампочки накаливания, закрытые плафонами, датчики движения	Состояние хорошее, ремонта не требуется
12	Водопровод и канализация	м <sup>2</sup>	Канализация центральная, водоснабжение – центральное
13	ГВС, отопление	автономное	Состояние хорошее, ремонта не требуется
14	Коллективные (общедомовые) приборы учета	Электроэнергия - 1 ХВС – 1 шт.	Метер – ВК- Х-25 № 2131995
15	Газопровод	м.п. -	От места врезки до потребителя
16	Абонентские почтовые ящики	кол-во - 25	Состояние хорошее, ремонта не требуется
17	Указатели наименования улицы	Кол-во - 1	Состояние хорошее, ремонта не требуется
18	Площадка для мусора	Кол-во	1

### 3. Земельный участок, входящий в состав общего имущества

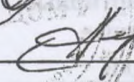
1	Общая площадь	Земельного участка - кв.м	
2	Зеленые насаждения	нет	
3	Элементы благоустройства	нет	
4	Ливневая сеть	Тип - самотечная, Кол-во колодцев: ливневой канализации – 9 шт. бытовой канализации - 5 шт.	

Подписи сторон:

 **Бабаянц Б.А.**



**Котельников С.Б.**



**Долинин Е.Н.**



**Перечень и стоимость работ и услуг по техническому обслуживанию и ремонту  
общего имущества дома №17 по ул.Садовая 2014-2015гг.**

№ пп	Перечень работ и услуг	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общ. Площади (руб. в месяц)
<b>1.</b>	<b>Подготовка к сезонной эксплуатации и профилактический ремонт конструктивных элементов и инженерного оборудования здания :</b>		
1.3.	технический осмотр конструктивных элементов здания и инженерного оборудования, устранение незначительных неисправностей	2 раза в год	0,16
1.1.	Устранение незначительных неисправностей окон и дверей в МОП	по мере необходимости	0,12
1.2.	ремонт и замена доводчиков подъездных дверей, установка аншлагов и досок объявлений,	по мере необходимости	0,10
<b>2.</b>	<b>Обслуживание ВДГО</b>		0,30
<b>3.</b>	<b>Обслуживание вентканалов, дымоходов</b>		0,60
<b>4.</b>	<b>Обслуживание системы водопотребления и водоотведения, канализации</b>		
	обслуживание внутридомовых сетей водоснабжения		0,60
	обслуживание внутридомовых сетей канализации		0,30
<b>5.</b>	<b>Обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей:</b>		
5.1.	Обслуживание и ремонт внутридомового электрооборудования МОП, щитков на лестничных клетках, осветительных установок	ежемесячно	0,20
5.2.	Замена лампочек в МОП	2 раза в месяц	0,18
5.3.	Снятие показаний приборов учета: квартирного, общего и МОП	1 раз в месяц	0,20
<b>6.</b>	<b>Аварийное обслуживание на системах электроснабжения, водоснабжения и канализации</b>	по мере необходимости	0,10
<b>7.</b>	<b>Санитарное содержание :</b>		
7.1.	Уборка придомовой территории, входящей в состав общего имущества:		
7.1.1.	Подметание земельного участка в летний период	1 раз в день	2,10
7.1.2.	Уборка мусора с газона, очистка урн	ежедневно	0,32
7.1.3.	Расчистка снега на асфальтовых дорожках и тротуарах, выходах из подъездов, сдвигание и подметание снега при снегопаде на тротуарах, выходах из подъездов, Посыпание асфальтовых дорожек и тротуаров песко-соляной смесью	по мере необходимости	1,08
<b>8.</b>	<b>Вывоз и размещение ТБО на полигоне</b>	ежемесячно	1,70
<b>9.</b>	<b>Управление жилищным фондом: организация эксплуатации; взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг; начисление платежей и разноска счетов, квитанций; регистрационный учет граждан; выдача справок и копий</b>	постоянно	4,64
	<b>Всего:</b>		<b>12,60</b>



Санитарное содержание мест общего пользования		3,00
Подметание полов во всех помещениях общего пользования	2 раза в неделю	
Влажная уборка лестничных клеток и подметание всех этажей	2 раза в неделю	
Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков, входных дверей в подъезд	1 раз в месяц	
мытьё окон в местах общего пользования	2 раза в год	
Электроэнергия МОП	по факту	Пропорционально площади жилья

Услуги, не входящие в данный перечень, оплачиваются собственниками квартир отдельно

Исполнитель:

*Маша*

Собственник:





### Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме и арендаторам, обеспечивающие исполнение условий Договора

1. При проведении ремонтных работ в жилых помещениях (квартирах) жилого дома собственники квартир, подрядчики, осуществляющие ремонтные работы, их работники обязаны соблюдать следующие требования:

1.1. Перед началом ремонтных работ обратиться к представителю управляющей компании для того чтобы записаться в журнал учета ремонтных работ, предоставить данные о том, в какой квартире производятся ремонтные работы, даты начала и окончания ремонта, об ответственных лицах за проведения ремонтных работ и их контактных телефонах.

1.2. Осуществлять уборку подъезда, лестниц, площадок на этажах в случае их загрязнения строительными материалами, в том числе с обязательной влажной уборкой при загрязнении сыпучими материалами, сразу после загрязнения либо в конце рабочего дня.

1.3. Сдавать чистый подъезд (либо часть подъезда, которая была загрязнена в результате проведения ремонтных работ) представителю управляющей компании либо старшему дома ежедневно не позднее 18.00 часов ежедневно.

2. Указанные правила обязательны для их выполнения лицами, осуществляющими ремонтные работы в жилых помещениях. Ответственность за их несоблюдение лежит на собственниках жилых помещений.

3. В случае порчи отделки подъезда, иного общего имущества жилого дома при проведении ремонтных работ (например, порчи покрытия стен, полов, перилл и прочее) работниками, производившими ремонтные работы, собственник помещения, в котором указанные работники производят ремонт, обязан возместить нанесенный ими ущерб в полном объеме по требованию управляющей компании.

В случае обнаружения факта причинения такого ущерба, представитель управляющей компании обязан составить соответствующий акт с указанием повреждений и сроков их устранения либо суммы денежного возмещения для их устранения силами управляющей компании, предварительно уведомив собственника помещения по телефону либо иным способом. В случае отказа собственника от явки для составления акта либо неявки в течение суток после уведомления, акт составляется в присутствии представителя управляющей компании и представителя ремонтной бригады в трех экземплярах, один из которых направляется собственнику, второй предоставляется представителю ремонтной бригады, а третий остается у управляющей компании. Такой акт является основанием для полного возмещения ущерба, причиненного ремонтной бригадой имуществу жилого дома.

4. Правила установки кондиционеров:

4.1. Разрешается установка кондиционеров исключительно на полу балконов, либо на кровле последнего этажа при условии письменного согласования схемы установки кондиционера со службой технического контроля Застройщика.

4.2. Запрещается установка кондиционеров в любых других местах, кроме указанных в п. 4.1.

5. Переустройство, перепланировку Квартиры, нежилого помещения разрешается производить только после письменного согласования плана перепланировки/переустройства со службой технического контроля Застройщика, Управляющей Компании и Администрацией МО «Гурьевский городской округ» – для исключения случаев повреждения тазоходов, вентиляционных каналов, несущих конструкций и пр.

6. Замена входной двери допускается при условии сохранения цвета и фактуры внешней стороны первоначально установленной двери.

7. Не допускается изменение внешнего вида фасада (в том числе остекление балконов, демонтаж ограждений террас и кровель). Установка различных козырьков, навесов, маркиз и пр. допускается только с письменного согласия (согласования) службы технического контроля Застройщика с целью сохранения однородности стиля и конструкций многоквартирного дома.

8. Установку какого-либо оборудования (джакузи, душевые кабины и пр.) либо крупных вазонов и пр. на террасах и кровлях разрешается производить только с письменного согласия (согласования) службы технического контроля Застройщика, Управляющей Компании и Администрацией МО «Гурьевский городской округ»

9. Запрещается перевозка строительных материалов и оборудования, строительного мусора в лифтах.

10. Не допускается установка рол-ставней, решеток на окна, окраска оконных рам в другой цвет с внешней стороны фасада.

11. Запрещается ограждение, обустройство парковочных мест (возможно только после согласования с Управляющей Компанией и Администрацией МО «Гурьевский городской округ»).

12. За невыполнение Правообладателями условий, указанных в пунктах 1-11 настоящего перечня, виновное лицо обязано уплатить штраф, размер которого утверждается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома одновременно с текстом договора управления многоквартирным домом. Кроме того, виновное лицо обязано по требованию Управляющей компании восстановить нарушенный порядок или вид имущества в исходное состояние за свой счет, а также возместить причиненный имущественный вред.

Обязуюсь исполнять. Собственник кв № \_\_\_\_\_