

**ДОГОВОР**  
управления многоквартирным домом  
(город Калининград, ул. Оружейная, ДОМ 32 «Б»)

- Собственники жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Калининград, ул. Оружейная, ДОМ 32 «Б», 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 20.07.2018 № 1), 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: город Калининград, ул. Оружейная, ДОМ 32 «Б».

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, актами 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 и 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 течение 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 ненесущие 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, использующееся 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 20.07.2018 № 1\_) 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, +7-962-266-32-20, 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; +7-962-266-32-41 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. Права и обязанности сторон.**

##### **4.1. Управляющая компания обязана:**

4.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в целях, указанных в пункте 2.1. Договора, в том числе путем выполнения требований Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, включая Стандарты управления многоквартирным домом, Правил содержания общего имущества, Минимального перечня работ, услуг, Правил предоставления коммунальных услуг, нормативных правовых актов Калининградской области.

4.1.2. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в том числе обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества, собственников и пользователей помещений.

Обеспечить уведомление собственников и иных потребителей об аварийно-диспетчерском обслуживании специализированными организациями, о необходимости собственников и иных потребителей заключить со специализированной организацией договор на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования.

4.1.3. В случае, если потребителям предоставляются меры социальной поддержки (льготы) в виде скидки к плате за содержание и ремонт жилого помещения, к взносу на капитальный ремонт и (или) к плате за коммунальные услуги, принимать от таких потребителей документы, подтверждающие их право на указанные меры социальной поддержки и производить уменьшение платы и взносов на соответствующие скидки.

4.1.4. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

4.1.5. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в том числе для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

4.1.6. По требованию потребителей в том числе с участием Представителя по расчетам с потребителями производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы по Договору, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

4.1.7. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

4.1.8. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством, направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

4.1.9. Осуществлять подготовку предложений о выполнении восстановительных работ - работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме, начиная с необходимости проведения технического обследования данных элементов, и доводить их до сведения Собственников.

4.1.10. Предоставлять дополнительные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников.

4.1.11. Принимать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме от собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме.

4.1.12. Вести и хранить документацию, полученную от Застройщика Многоквартирного дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

4.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В установленный законом срок информировать заявителя о решении, принятом по его заявлению.

4.1.14. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать в установленные часы приема справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством РФ документы (действия по регистрации граждан, снятие с учета регистрации и иные услуги).

4.1.15. Обеспечить предоставление Собственникам платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.16. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и текущий ремонт общего имущества и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы.

4.1.17. Предоставлять Собственникам или уполномоченным ими лицам - членам Совета Многоквартирного дома по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.18. При поступлении коммерческих предложений не выдавать каких-либо разрешений на использование общего имущества в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

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

##### **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;

4.3.7. Соблюдать правила регистрационного учета по месту жительства и временного пребывания, а также в течение 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